

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0529/2012**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 2441 - Mischgebiet Kradepohl - - Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist der

#### **Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –**

als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Auf die Vorlage DS-Nr. 0396/2012 in gleicher Sitzung wird verwiesen. Das darin vorgestellte Rahmenkonzept sieht für die noch freien Flächen des Grundstücks ‚Am Dännekamp 15‘ eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vor. Auf dem Grundstück befindet sich im Nordwesten ein bestehender Betrieb. Die unbebaute Fläche des Grundstücks ist derzeit als Grünfläche angelegt bzw. wird in kleineren Teilen als Parkplatz verwendet. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes kann der Betrieb erhalten bleiben und bekommt für die Zukunft Erweiterungsmöglichkeiten.

Die zukünftige Wohnnutzung soll in Form von Geschosswohnungsbau realisiert werden. Freistehende Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser sind aufgrund der benachbarten Großstrukturen städtebaulich nicht sinnvoll. Zudem bietet der Geschosswohnungsbau bessere bauliche Möglichkeiten, die zukünftigen Bewohner hinsichtlich bestehender Lärmimmissionen von Seiten des Saal 2000 zu schützen. Zur Zeit prüft der Eigentümer die Nachfrage für eine Mischung aus sozial-gefördertem Wohnungsbau, Studentenwohnen und betreutem Seniorenwohnen.

Voraussetzung für die Ausweisung eines Mischgebietes ist, dass die immissionsschutzrechtliche Situation zwischen dem südlich angrenzenden Saal 2000 und der neu geplanten Wohnbebauung und die daraus resultierenden Anforderungen an die Architektur der neuen Gebäude geklärt sind. Hierzu muss von Seiten des Grundstückseigentümers ein konkretisiertes Konzept vorgelegt werden.

Das Plangebiet für den neuen Aufstellungsbeschluss umfasst neben dem Grundstück ‚Am Dännekamp 15‘ die nördlich angrenzende Grünfläche. Diese soll im Zuge der geplanten Bebauung vor Eingriffen geschützt werden, da sie Teil der von West nach Ost verlaufenden Grünverbindung ist. Für die Bestandsnutzungen südlich des Plangebietes – ein Gebrauchwarenhandel sowie die Veranstaltungshalle Saal 2000 – ist eine Überplanung nicht erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche im Zusammenhang mit dem ehemaligen Wachendorff-Gelände dargestellt. Für das benachbarte Wachendorff-Gelände läuft bereits ein Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, mit dem Ziel einer Ausweisung gemischter Bauflächen (MI). Da für den Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen (siehe unten), ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen. Ein bestimmtes Verfahren oder ein bestimmter Zeitpunkt ist hierfür im Gesetz nicht vorgesehen. Sinnvollerweise sollte die Berichtigung nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bzw. spätestens nach der Bekanntmachung und damit der Rechtskraft des Bebauungsplanes stattfinden.

Der Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden, da er folgende Voraussetzungen erfüllt:

- Die Fläche ist bereits teilweise bebaut sowie vollständig von Bebauung umgeben. Sie liegt innerhalb des bebauten Stadtkörpers. Es handelt sich demnach um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte zulässige Grundfläche beträgt weniger als

20.000 m<sup>2</sup>.

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dementsprechend kann auf eine Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht, die Angabe über vorliegende umweltbezogene Informationen, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet werden. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000m<sup>2</sup> als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **Anlage**

- Übersichtsplan