

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0206/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	23.05.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 174 / 2449 - Ehemaliges Wachendorff-Gelände - des FNP - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

Die

Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des FNP

ist unter Beifügung der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) auszulegen.

Stellungnahmen sind nur zu den geänderten bzw. zu den ergänzten Teilen abzugeben.

Die Dauer der Auslegung wird auf 14 Tage verkürzt.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Planungsausschuss hat am 04.10.2011 die Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe DS-Nr. 0413/2011) beschlossen. In der nachfolgenden Ratsitzung am 18.10.2011 wurden die Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplanes von der Tagesordnung abgesetzt.

Grund hierfür war ein Schreiben des Eigentümers des ehemaligen Wachendorff-Geländes vom 07.10.2011 – eine Kopie dieses Schreibens ist den Fraktionen bereits im Rahmen der DS Nr. 0396/2012 zugegangen –, in dem die Realisierbarkeit des gesamten Projektes vor dem Hintergrund einer Beibehaltung der Ausweisung gewerblicher Bauflächen im Norden des Gebietes in Frage gestellt wurde. Nach Aussagen des Eigentümers und zugleich Investors sind gewerbliche Flächen an diesem Standort trotz erheblicher Bemühungen nicht zu vermarkten. Insbesondere die verkehrliche Anbindung (Entfernung zur Autobahn) wird als ein Hindernis benannt. Auch die Eigentümer im westlich angrenzenden Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – vertreten diese Ansicht.

Von der Investoren-/ Eigentümerseite wurde daraufhin im Frühjahr 2012 eine Studie zur städtebaulichen Entwicklung für das Gebiet zwischen der Strunde und den vorhandenen Einzelhandelsnutzungen an der Mülheimer Straße vorgelegt (vgl. DS-Nr. 0396/2012). Damit wurden die beiden aneinander grenzenden Plangebiete „Kradepohl“ und „Wachendorff-Gelände“ zusammen in einem größeren Zusammenhang betrachtet.

Die städtebauliche Studie sieht für das ehemalige Wachendorff-Gelände im Norden anstelle der bisher geplanten Gewerbenutzung ein Pflegeheim bzw. Seniorenwohnen mit dazugehörigen Dienstleistungsangeboten vor. Vor dem Hintergrund des in der Pflege erforderlichen Betreuungsschlüssels sowie der erforderlichen Verwaltung und Ergänzungsangebote (Fahrdienste, Gastronomie etc.) werden im nördlichen Baufeld Wohnen und Arbeiten vereint und passen in das Konzept der auf dem Wachendorff-Gelände angestrebten Mischnutzung. Das Thema Gewerbe wird hierbei in einem weiteren Sinne als das Thema Arbeiten verstanden.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes soll somit um die bisher im Norden verbliebene gewerbliche Baufläche erweitert werden. Diese soll in eine Sonderbaufläche, konkret in ein Sondergebiet Pflegeheim, umgewandelt werden.

Des Weiteren wird in Anlehnung an das neue Rahmenkonzept die im Osten des Änderungsbereiches gelegene gewerbliche Baufläche ebenfalls in gemischte Baufläche (hier Mischgebiet) umgewandelt.

Da die Erweiterung des Geltungsbereiches mit der geplanten Ausweisung als Sondergebiet Pflegeheim nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, ist der Entwurf zur Änderung Nr. 174 / 2449 – Ehemaliges Wachendorff-Gelände – des Flächennutzungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angemessen (hier auf 14 Tage) verkürzt werden. Stellungnahmen können nur zu den geänderten bzw. zu den ergänzten Teilen abgegeben werden.

Anlagen

- Gegenüberstellung von derzeitiger FNP-Darstellung und beabsichtigter Änderung (Stand: öffentliche Auslegung Juli/August 2011)
- Gegenüberstellung von derzeitiger FNP-Darstellung und beabsichtigter Änderung (Stand: erneute öffentliche Auslegung)
- Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB (Stand: erneute öffentliche Auslegung)