Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 29 der Stadt Drolshagen
„Wohn- und Geschäftsanlage Herrnscheider Weg", Drolshagen - Stadt)

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Der in Rede stehende (verbindliche) vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet im Wesentlichen die Neugliederung einer bereits seit längerer Zeit überplanten Freifläche.

Anstatt eines ursprünglich vorgesehenen „Versorgungsbereiches zur Deckung des täglichen Bedarfs" in geschlossener Bauweise, soll nunmehr eine solitäre und generationsübergreifende Wohnparklandschaft mit untergeordneten Büroräumlichkeiten in offener Bauweise entstehen.

Darüber hinaus wurden im Planneuaufstellungsverfahren auch angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die angrenzenden Gewerbebetriebe sowie die Ergebnisse des aktuell erstellten Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Drolshagen bedacht.

Verfahrensablauf und Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Lage, der Größe und Art der baulichen Nutzung wurde seit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2006 erstmals ein einstufiges sog. „Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren" gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung möglich und durchgeführt. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planneuaufstellung erfolgte somit unmittelbar im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die Durchführung von zusätzlichen Fachplanungen oder Fachuntersuchungen war nicht erforderlich. Die zu erwartenden Konflikte mit dem Immissionsschutz (Lärm) konnten u. a. aufgrund einer überdurchschnittlich guten (gutachterlichen) Ausgangssituation im Rahmen der Abwägung herangezogen werden, ohne die bereits bis dahin getroffenen Planfestsetzungen im Entwurfsstadium nochmals ändern zu müssen.

Seitens der Unteren Umweltbehörde des Kreises Olpe wurde auf die zu erwartende Immissionsschutzproblematik (Lärm) hingewiesen. Die Untere Landschaftsbehörde bezog darüber hinaus Stellung zur landschaftsökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Beide Belange konnten unter Berücksichtigung der jeweiligen Bestandsituation angemessen in die Abwägung eingestellt werden.

Durch die Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Planalternative

Alternative Planfestsetzungen bestanden vom Grundsatz her nicht, zumal es sich um ein seit Jahren leer stehendes Flächenareal mit einer bis heute nicht umsetzbaren Nutzungsart handelt.

Unter Berücksichtigung der fortlaufenden Rechtsprechung bestand zudem die Notwendigkeit diesen städtebaulichen Missstand, insbesondere auch den Ausschluss von zentrenrelevanten Warensortimenten durch Ausschluss im Durchführungsvertrag, auf funktionsfähige Art und Weise abzustellen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung ist mit Schlussbekanntmachung am 09.01.2010 rechtskräftig geworden.

Drolshagen, 19.01.2010

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister

Hilchenbach

...