

öffentlich

nicht öffentlich

Vorlagen Nr.

Fassung vom:

23.02.2023 10:34

33/2023

Beratungsergebnis:

Beratungsfolge	Termin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	23.02.2023						

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 11 "Herrenkamp" - 4. Änderung und Ergänzung hier:

- I. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes
- II. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB
- III. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

I. Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Herrenkamp“-4. Änderung und Ergänzung wird beschlossen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der Übersichtsplan ist Bestandteil des Beschlusses.

II. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

III. Beschluss der Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen.

Sachdarstellung:

Anlass der Vorlage

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ ist seit dem 22.05.1963 rechtskräftig und die Ziele der damaligen Bebauungsplanaufstellung wurden weitgehend umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie im Rahmen der mittlerweile drei durchgeführten und rechtskräftigen Änderungen (30.11.1965, 15.01.1968 und 30.01.1973) wurde die Bebauung und Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der damaligen Situation erfasst und mittels Festsetzungen in den Bebauungs-

plan aufgenommen (siehe Anlage 1 – Bestehendes Planungsrecht mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung). Diese Situation weicht insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes in erheblichem Maß von den aktuellen vorhandenen Gegebenheiten ab. Die Straßenführung der Mühlenstraße entspricht nicht mehr dem tatsächlichen Verlauf der Mühlenstraße. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 11 in Teilbereichen westlich der Mühlenstraße ein Gewerbegebiet fest, welches sich in der realen Nutzung als Wohngebiet darstellt (s. Anlage 2 – Skizze - Überlagerung Festsetzungen u. Luftbild).

Durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ wurden damals Voraussetzungen für zeitgemäße Wohnnutzungen und Gebäude geschaffen. Teilweise widersprechen aber die durch die Änderungen des Bebauungsplanes geschaffenen Festsetzungen den heutigen Anforderungen an sparsamen Umgang mit Boden oder der Schaffung von Bebauungspotenzialen im Innenbereich.

Der Bebauungsplan verhindert heute städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungen bzw. Aufstockungen, da die festgesetzten Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und Geschossezahlen heutigen Bauvorhaben entgegenstehen. Gleichzeitig ist unter Anwendung der BauNVO von 1962 nur eine relativ geringe städtebauliche Dichte möglich. Daher steht der Bebauungsplan – insbesondere im eher verdichteten Bahnhofsbereich und Kreuzungsbereich der Nordwalder Straße / Mühlenstraße – in Teilen im Widerspruch zu Belangen wie dem schonenden Umgang mit Boden (Stichwort: Innenentwicklung).

Im nördlichen Plangebiet entspricht auch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet und Gewerbegebiet) nicht der aktuellen baulichen Situation und verhindert somit Nachverdichtungspotenziale in diesem Bereich.

Auch der Verlauf der Mühlenstraße entspricht nicht mehr den aktuellen Verhältnissen. So ist der nördliche Anknüpfungspunkt der Mühlenstraße an die Nordwalder Straße – für die Entstehung einer innerstädtischen Kreuzungssituation (Nordwalder Straße, Emsdettener Straße, Mühlenstraße) – verlegt worden. Die alte Straßenführung, welche in die Urfassung des Bebauungsplanes aufgenommen wurde, verhindert mögliche Nachverdichtungspotenziale. Insbesondere in diesem Bereich ist der ursprüngliche Bebauungsplan nicht mehr anwendbar (s. Anlage 2 – Skizze Überlagerung Festsetzungen u. Luftbild).

Um das Planungsrecht an die aktuelle Situation anzupassen, ist es daher notwendig, die entsprechenden Bereiche des Bebauungsplanes zu ändern (s. Anlage 3 – Übersichtsplan). Im nordöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich um die Flurstücke 1335, 1336 und 1337 städtebaulich sinnvoll ergänzt, sodass in diesem Verfahren der Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ sowohl geändert als auch ergänzt wird.

Inhalt der 4. Änderung und Ergänzung

Inhalt der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Anpassung an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen (BauNVO) sowie die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die bestehende Bebauung. Dabei wird der Status quo für bebaute und bisher nicht bebaute Bereiche gesichert. Darüber hinaus erfolgt die Anpassung der Erschließung an den tatsächlichen Verlauf der Mühlenstraße, sodass durch dieses Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung bzw. behutsamen Nachverdichtung in den bereits bebauten Bereichen geschaffen werden. Aufgrund der räumlichen Nähe zur stark befahrenen Nordwalder Straße sowie zur Bahntrasse muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden um sicherstellen zu können, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse vorliegen bzw. hergestellt werden können.

Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung und –ergänzung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich bei den o.g. Planungszielen um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren liegen vor:

- die im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB überschreitet die genannten Schwellenwerte nicht,
- das geplante Vorhaben ist gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht UVP-pflichtig,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter vor.
- da im Umfeld des Plangebiets keine Störfallbetriebe bestehen, sind bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB gelten, wird auf folgende Verfahrensschritte verzichtet:

- die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht nach § 2a BauGB
- die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

Empfehlung der Verwaltung

Aufgrund der o.g. dargestellten Diskrepanz zwischen den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 11 „Herrenkamp“ und den tatsächlichen Nutzungen, empfiehlt die Verwaltung den Bebauungsplan zu ändern und räumlich zu ergänzen und somit an den Ist-Zustand anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung fallen Honorarkosten von ca. 10.000 Euro an.

Änderungen:

Diese Vorlage wurde im Vergleich zu der Vorlage in der Fassung vom _____ in folgenden Punkten wesentlich geändert:

--

Produkt:

Produktnummer: 09 511 20
Produktbezeichnung: Bauleitplanung

Zuständiger Fachbereich in der Verwaltung:

Fachbereich: 4 - Stadtentwicklung

Berichterstattung:

im Fachausschuss durch: Herrn Scheil
im HFWA / Rat durch:

Zur Kenntnisnahme an den

Beirat für Menschen mit Behinderung: Ja
Beirat für Senioren: Ja

Anlage/n:

1.) Bestehendes Planungsrecht mit Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

2.) Skizze - Überlagerung Festsetzungen und Luftbild

3.) Übersichtsplan