



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-00/105-4.Ä
Datum: 07.01.2013

2013/008
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	05.02.2013	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	07.02.2013	

Betreff

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105

Planbereich "Freiheitstraße"

hier: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt

- den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 nach § 2 (1) BauGB vom 16.03.2006 aufzuheben und

- die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105, Planbereich „Freiheitstraße“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Sachverhalt

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Henrichenburg, Flur 6, und wird begrenzt von der Freiheitstraße im Norden, vom Hedi-Zentrum im Osten, von der Straße Schöttelkamp im Süden und von den Grundstücken auf der Ostseite der Kettelerstraße im Westen. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,72 ha.

PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Es ist beabsichtigt, am Standort der aufgegebenen Grundschule an der Freiheitstraße ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, das der Arrondierung des benachbarten Hedi-Zentrums dienen soll. Diese Maßnahme ist ein weiterer Baustein aus dem Struktur- und Nutzungskonzept für den Ortskern Henrichenburg, das der Betriebsausschuss 3 in seiner Sitzung am 09.07.2003 beschlossen hat. In der seit 1992 rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 wurde der ursprünglich als *Fläche für Gemeinbedarf* ausgewiesene Bereich bereits in *Mischgebiet* geändert, wobei sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen jedoch an den vorhandenen Gebäuden der Schule (Schulhaus und Turnhalle) orientierten. Da aber Form und Gestalt der vorgesehenen Neubebauung von dieser Festsetzung abweichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Bereits dem Beschluss zur 4. Änderung vom 16.03.2006 lag ein Konzept zum Bau von Wohn- und Geschäftshäusern zugrunde. Damals sollte ein klassisches Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Die Möglichkeit, Bebauungspläne der "Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren durchzuführen, bietet das Baugesetzbuch erst seit dem 01.01.2007. Daher soll ein neuer Aufstellungsbeschluss nach § 13a BauGB gefasst werden.

Die Fläche wurde zwischenzeitlich geräumt und an einen Investor verkauft.

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 hat die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Neubebauung auf dem ehemaligen Schulgelände zu schaffen. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen im Bereich der angrenzenden Grundstücke auf der Nordseite der Straße Schöttelkamp entsprechend der durch den Wegfall des Schulstandorts und den Bau des Hedi-Zentrums veränderten städtebaulichen Situation angepasst werden.

INHALTE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird Festsetzungen enthalten, die den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem ehemaligen Schulgelände ermöglichen, und Aussagen über Zufahrten und Parkgelegenheiten treffen. Die vorhandene Wohnbebauung am Schöttelkamp wird dem Bestand entsprechend planungsrechtlich gesichert und Möglichkeiten für eine städtebaulich angepasste Baulückenfüllung vorgegeben.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung soll die neue Ortsmitte von Henrichenburg baulich und funktional gestärkt werden. Der Bebauungsplan deckt dafür den Bereich westlich des Hedi-Zentrums ab. Für die neue Bebauung werden keine Freiflächen in Anspruch genommen, sondern nur Flächen, die bereits bebaut waren oder auf denen bestehende Baumöglichkeiten bisher noch nicht ausgenutzt wurden. Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrags nach § 11 BauGB geschlossen, in dem ihm sämtliche mit der Änderung des Bebauungsplans anfallenden Kosten übertragen werden.

BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BAUGB

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, und von einer frühzeitigen Unterrichtung der Bürger und der Beteiligung der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird abgesehen. Auch die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB

sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommen nicht zur Anwendung.

WEITERE VORGEHENSWEISE

Nach Abschluss des städtebaulichen Vertrags soll die öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Sommer 2013 stattfinden. Angestrebt wird der Satzungsbeschluss im 2. Halbjahr 2013.

ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsskizze

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 105-1.Änderung