



Der Bürgermeister

Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/196
Datum: 25.09.2008

2008/252
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	23.10.2008	5

Betreff

Bebauungsplan Nr. 196
Planbereich: Siemensstraße
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 nimmt den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196 mit seiner Begründung zur Kenntnis und beschließt,
den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 196, Planbereich: Siemensstraße, mit seiner Begründung zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem zum Beschluss gehörenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 sowie die 1. Änderung "Nördlich Dornbachstraße" umfassen Flächen, die zwischen der Dornbachstraße, Wartburgstraße, dem Schulzentrum und der Habinghorster Straße liegen.

Das Plangebiet ist bis auf eine im südöstlichen Bereich liegende Fläche genutzt.

Es ist beabsichtigt auf der ungenutzten Fläche einen Möbelmarkt mit 4.000qm Verkaufsfläche sowie ein Getränkemarkt mit 800 qm Verkaufsfläche und Tierfachmarkt mit 400 qm Verkaufsfläche zu errichten.

Diese Nutzung ist aber in dem derzeit festgesetzten „Kleingewerbebereich Ost“ nicht zulässig und bedarf einer Festsetzung als „Sondergebiet“.

Der Betriebsausschuss 3 hat hierfür am 26.04.2007 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 196 hat in der Zeit vom 13.05.2008 bis zum 17.06.2008 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von der RWE mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Versorgungsleitung befindet die der Versorgung einer Teilfläche des durch den rechtsverbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 erfassten Gebietes dient (*Pumpwerk am Regenrückhaltebecken*). Diese Versorgungsleitung ist im Bebauungsplanentwurf nicht dargestellt und grenzt an die südöstliche Baugrenze bzw. liegt innerhalb der überbaubaren Fläche. Die RWE bittet die Leitung in den Bebauungsplan aufzunehmen und als Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht auszuweisen.

Zur Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der RWE ist es erforderlich die Baugrenzen im Südosten und Osten zu verschieben, so dass sich das Bau- fenster um 3 bis 5 Meter verkleinert.

In diesem Zusammenhang wurden die konkreten Nutzungsfestsetzungen für einen „Möbelmarkt“, „Getränkemarkt“ und „Tierfachmarkt“, die eher einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechen, zugunsten einer allgemeineren Nutzungsfestsetzung geändert.

Der Bebauungsplanentwurf setzt daher für diesen Bereich ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ mit der Zweckbestimmung: Sondergebiet für großflächige und nicht großflächige, nicht zentrenrelevante Handels- und Einzelhandelsbetriebe, fest.

Das Sondergebiet dient als Ergänzung des Nebenzentrums Habinghorst der Unterbringung von großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben, von sonstigen großflächigen und nicht-großflächigen Handelsbetrieben mit als nicht zentrenrelevant bewerteten Sortimenten.

Zudem wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, welches darlegt welche Schallauswirkungen die beabsichtigte Nutzung auf die angrenzende Wohnbebauung hat. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplans Nr. 196 soll nun in der überarbeiteten Fassung erneut öffentlich ausgelegt werden.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf

Anlage 3: Entwicklungskonzept

Anlage 4: Begründung

Die Anlage 5: Gutachten zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit
sowie

die Anlage 6: Schallgutachten

liegt zur Einsichtnahme bereit bzw. steht im Sitzungsdienst zur Verfügung