

AZ: IV 61-26-66

Drucksache Nr.: 0051/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	12.06.2008	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	01.07.2008	N	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	15.07.2008	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66
"Blöckenkamp"
- Aufstellungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Für das Gebiet des Grundstücks Baeyerstraße 10, der östlich angrenzenden Grünfläche bis zur Sportanlage des Tennis- und Hockeyclubs e.V., der unbebauten Grundstücke am Ende der Straße Am Blöckenkamp sowie der nördlich und westlich an diese Grundstücke angrenzenden Grünfläche im Stadtteil Tungendorf ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp“ durchzuführen. Durch die Änderung sollen die Voraussetzungen für eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf die nicht mehr benötigten Sportflächen geschaffen werden.
2. Die Änderung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Da die im Plangebiet

voraussichtlich festgesetzte zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet, sind die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens zunächst in einer überschlägigen Prüfung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Einzelfall-Vorprüfung) unter Beteiligung der in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange festzustellen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist nach Durchführung der Einzelfall-Vorprüfung ortsüblich bekannt zu machen. Sofern das beschleunigte Verfahren Anwendung findet, sind entsprechende Hinweise nach § 13 a Abs. 3 BauGB in die Bekanntmachung aufzunehmen.
4. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nur durchzuführen, wenn nach dem Ergebnis der Einzelfall-Vorprüfung das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Blöckenkamp“ hat am 05.06.1988 Rechtskraft erlangt. Er erstreckt sich über eine Fläche von rd. 38 ha in den Stadtteilen Gartenstadt, Tungendorf und Einfeld. Als Nutzungsarten sind vorwiegend Gewerbe- und Sondergebiete (Einzelhandel) festgesetzt; im Norden des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein kleinerer als Allgemeines Wohngebiet festgesetzter Teilbereich an der Straße Am Blöckenkamp. Zu dem Bebauungsplan wurde im Jahre 1989 eine 1. Änderung durchgeführt, mit der u.a. die Ansiedlung eines Lebensmittel-Großhandelsbetriebes ermöglicht wurde. Dieser auf dem Grundstück Baeyerstraße 10 ansässige Betrieb benötigt nunmehr Erweiterungsflächen am vorhandenen Standort, die auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück nicht mehr gegeben sind. Östlich angrenzend liegt das Grundstück eines Tennis- und Hockeyclubs. Die hier befindliche Hockey-Spielfläche wurde kürzlich neu hergestellt. Aufgrund der geänderten Positionierung des Spielfeldes auf dem Grundstück verblieb hierbei ein ca. 5.000 m² großer, dreiecksförmiger Grundstücksbereich, der für den Spielbetrieb nicht mehr benötigt wird. Diese Fläche grenzt unmittelbar an das Grundstück des o.g. Gewerbebetriebes an, so dass sie sich hinsichtlich seiner Lage für dessen geplante Betriebserweiterung anbietet.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 66 setzt für das gesamte ehemalige Grundstück des Tennis- und Hockeyclubs eine Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ fest; eine gewerbliche Nutzung wäre nach dieser Festsetzung mithin nicht zulässig. Dem vorliegenden Antrag (siehe Anlage) folgend, soll nunmehr die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 durchgeführt werden mit dem Ziel, eine Erweiterung des Gewerbebetriebes in diesen Bereich hinein zu ermöglichen. Neben dem bestehenden Gewerbegrundstück Baeyerstraße 10 sollen hierbei auch die an den Bereich unmittelbar nördlich angrenzenden unbebauten Wohngrundstücke in die Planung einbezogen werden, um optimierte Festsetzungen zum Schallschutz zwischen Gewerbe- und Wohngebiet treffen zu können (Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sowie aktiven Schallschutzmaßnahmen).

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann u.U. das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des zum 01.01.2007 novellierten Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung finden. Hiernach entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Nach § 13 a Abs. 1 Satz Nr. 2 BauGB ist das Verfahren jedoch nur anwendbar, wenn in dem betreffenden Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von unter 70.000 m² festgesetzt wird; ab einem Schwellenwert von 20.000 m² ist eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durchzuführen (Vorprüfung des Einzelfalls). Sofern hierbei festgestellt wird, dass die Planung erhebliche Umweltauswirkungen mit sich führt, scheidet das beschleunigte Verfahren aus.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (einschließlich des vorhandenen Betriebsgrundstücks) wird bei Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 voraussichtlich rund 68.500 m² betragen; damit liegt sie deutlich oberhalb des o.g. Vorprüfungs-Schwellenwertes und knapp unterhalb der Maximalgröße, bei der eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens noch in Betracht kommt. Die zusätzlich zum Bestand eröffneten Nutzungsmöglichkeiten beschränken sich jedoch auf einen verhältnismäßig kleinen Bereich, so dass wesentliche Auswirkungen auf die meisten der relevanten Umweltbelange voraussichtlich kaum entstehen. Zu beachten ist jedoch aufgrund der örtlichen Situation vor allem der Belang des Immissionsschutzes; die Vorprüfung soll daher durch eine schalltechnische Beurteilung begleitet werden.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Übersicht über die geltenden B-Plan-Festsetzungen
- Antragsschreiben des Gewerbebetriebes Baeyerstraße 10

