



Stadtrat am 19.03.2009		öffentlich		
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/970/2009		
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 02.03.2009		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Stadtrat	19.03.2009		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Rohrkamp"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrkamp“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Die Nachfolgenutzung auf dem ehemaligen „Schole-Gelände“ ist mehrfach Inhalt von Beratungen im APS gewesen. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, einen Bebauungsplan für den umliegenden Bereich zu erstellen.

Nach Beendigung der gewerblichen Nutzung hat der neue Eigentümer dort - auf Grundlage eines positiven Vorbescheids von Anfang 2002 - vier Gebäude mit je 8 Wohnungen gebaut, für einünftes gleichartiges Wohngebäude wird voraussichtlich in Kürze vom Kreis die Baugenehmigung erteilt (in Planskizze gestrichelt eingetragen). Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Zustimmung zum Bauantrag ist die planerische Konzeption, dass in dem angestrebten Mischgebiet die gewerblichen Bauten zur Werkstraße (also gegenüber vom Hagebaumarkt), die Wohngebäude im mittleren / östlichen Abschnitt angeordnet werden sollten. Auch der umfangreiche Lärmschutz zum nördlich angrenzenden Getränkebetrieb ist gutachterlich nachgewiesen worden, so dass von der heranrückenden Wohnbebauung keine Einschränkung für den langansässigen Betrieb zu erwarten ist. Insofern bestanden dort keine planerisch entgegenstehenden Zielsetzungen, die die Anwendung einer Veränderungssperre o.ä. gerechtfertigt hätten.

Nun ist am 20.2.2009 die Bauvoranfrage eines anderen Investors eingegangen, die bestehende Gewerbehalle Werkstraße 17 abzureissen und ein Wohngebäude mit 16 Wohnungen zu errichten. Dieses zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach (s. Zeichnung) soll etwa 21,5 x 23,5 m groß sein.

Abgesehen davon, dass für die BPlan-Konzeption durchaus denkbar ist, den auf dem ehem. Schole-Gelände zur Werkstraße vorgesehenen, schwerpunktmäßig gewerblichen Mischgebietsstreifen auch Richtung Süden zu verlängern (das beantragte Wohngebäude stünde innerhalb dieser Flucht), ist das

beantragte Gebäude auch mit seinen Abmessungen maßstabssprengend. Die benachbarten Wohngebäude Werkstraße 9 und 11 sind 11x15m bzw. 10x16m groß. Für den zu erstellenden Bebauungsplan ist es städtebaulich sinnvoll, dass die durch Baugrenzen gebildeten Baufenster schmaler gefasst und auch die Anzahl der Wohnungen je Gebäude begrenzt werden, um eine zu starke Massierung auszuschließen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist Voraussetzung, um die Veränderungssperre (vgl. nachfolgender TOP) anwenden zu können.

