



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 23.02.2012</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/521/2012		
Nr. 6 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		10.01.2012
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	23.02.2012		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Valve-Südwest" - 1. Änderung**

**I. Beschlussvorschlag:**

Dem Rat empfohlen zu beschließen, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Valve-Südwest“ als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB einzuleiten. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der (Einzelhandels-)Geschäftsbetrieb auf dem Gärtneriegelände Kortmann an der Valve ist mittlerweile seit längerem eingestellt.

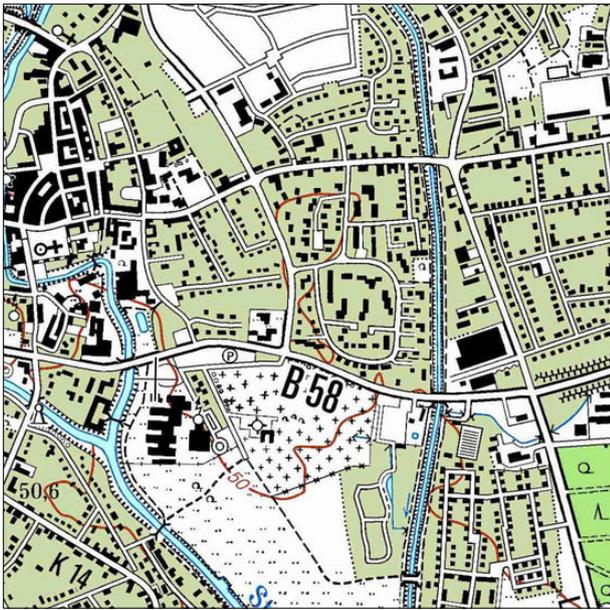
Die Eigentümer planen nun als Nachfolgenutzung eine Wohnbebauung in Fortführung des Baugebiets "Paterkamp" sowie einen knappen abschirmenden Mischgebietsriegel im Norden zur B 58 Valve. Es ist vorgesehen, dort bis zu 20 Einfamilien- und Doppelhäuser zu erstellen, sowie einige wenige Mehrfamilienhäuser. Das städtebauliche Konzept könnte auch einen Standort für das gemeinschaftlich verfolgte Konzept "Lebensart" vorsehen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll ausschließlich über eine nordöstliche Zufahrt auf die B 58 erfolgen. Zum "Paterkamp" verbleibt es beim vorhandenen Fuß-/Radweg, eine Verbindung zur Ostensteier wird ergänzt.

Der Bebauungsplan "Valve-Südwest" setzt bislang zur Wahrung des bisherigen Bestands ein Sondergebiet SO<sub>1</sub> (für den eigentlichen Gärtneriebetrieb / Blumenhandel) und SO<sub>2</sub> (für den südlich gelegenen Großhandel) fest.

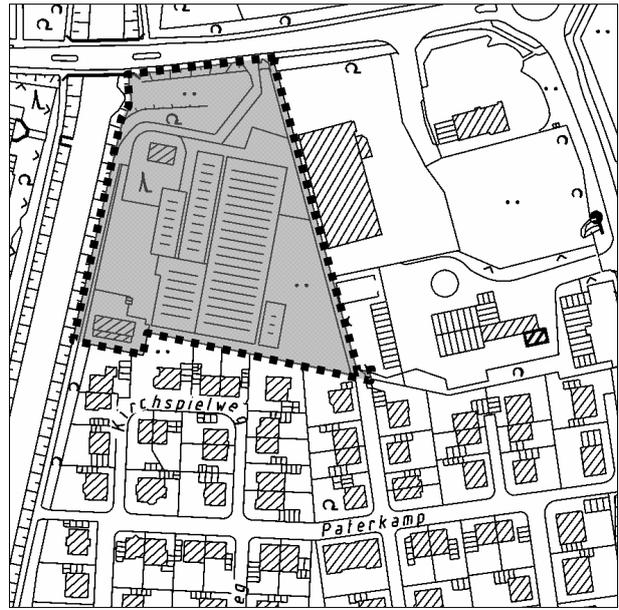
Mit der Wiedernutzung der etwa 1 ha großen bislang nahezu vollversiegelten Fläche wird das städtebauliche Ziel einer innerstädtischen Nachverdichtung erfolgt. Somit eröffnet sich die Möglichkeit, die Änderung als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Folgerichtig entfällt hier auch die Notwendigkeit, einen Ausgleich für den nicht stattfindenden Eingriff in den Naturhaushalt vorzusehen.

Mit der Planung hat der Eigentümer das Büro archplan beauftragt. Vertreter des Büros werden in der Sitzung der Stand der Planung aufzeigen.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



2  
Übersichtsplan Änderungsbereich



städtebauliches Konzept (nicht maßstäblich)

