



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 13.02.2014		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/928/2014		
Nr. 2 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 22.01.2014		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	13.02.2014		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Kranichholz", 9. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Kranichholz“ soll - als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB - ein Beschleunigtes Verfahren eingeleitet werden. Für dieses Verfahren wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Änderungsentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Sofern keine Anregungen auch von den zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange vorgetragen werden, wird dem Rat empfohlen, die 9. Änderung des Bebauungsplanes "Kranichholz" gem. § 10 BauGB als Satzung und die Begründung zur Änderung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, §41 GO, Gestaltungssatzung, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Auf dem etwa 5.500m² großen Grundstück Olfener Straße 86 ist die bisherige Nutzung durch ein Abbruch-, Tiefbau-, Transportunternehmen aufgegeben worden.

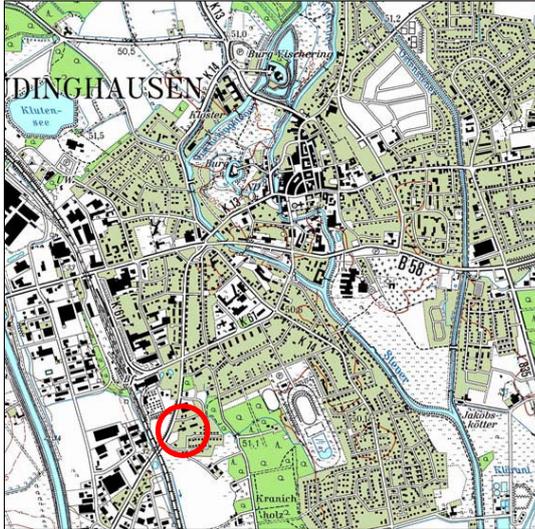
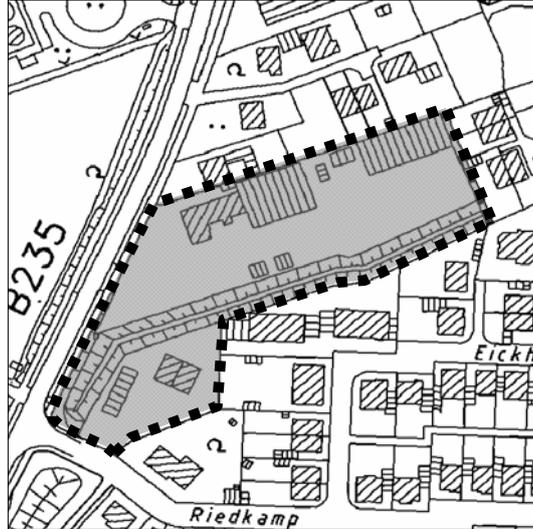
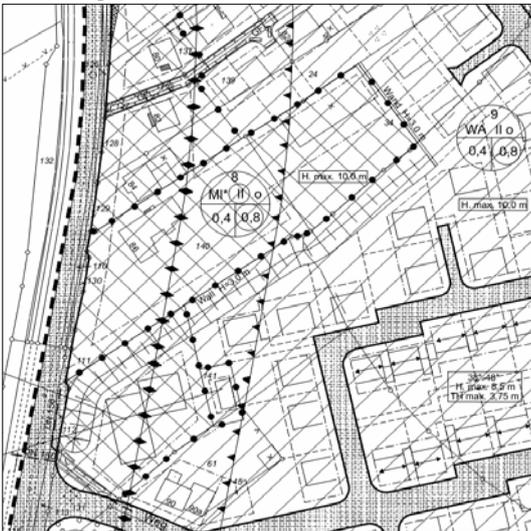
Der neue Eigentümer beabsichtigt - entsprechend der Darstellung "Mischgebiet" im FNP / BPlan "Kranichholz" - den straßenseitigen Bereich durch einen Gewerbebetrieb, die rückwärtigen Bereich durch Wohnbebauung zu nutzen.

Die bisherigen Betriebsgebäude sollen abgerissen werden, das vorhandene Wohnhaus soll zunächst erhalten bleiben. Mittel- bis langfristig ist jedoch auch hier ein Abriss absehbar.

Das Entwicklungskonzept sieht den Neubau von zwei Reihenhausblöcken mit je vier Häusern vor. Sobald die Fläche von Hausnr. 86 verfügbar ist könnte ein weiterer Reihenhausblock mit drei Häusern Richtung "Olfener Straße" platziert werden. Die übergangsweise umwegige Zufahrt von der B 235 könnte dann geradlinig gestaltet werden. Um eine übermäßige Verdichtung auszuschließen ist eine Begrenzung auf max. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaussscheibe vorgesehen, so dass jeweils eine Einliegerwohnung ermöglicht wird.

Im Rahmen der BPlan-Änderung sollen insbesondere die Baugrenzen so geändert werden, dass sich die geplanten Baukörper dort einfügen können. Inwieweit ggfs. auf den vorhandenen Lärmschutzwall und die rückwärtige Lärmschutzwand verzichtet werden kann, muss evtl. über ein Lärmschutzgutachten geklärt werden. Sollten diese nicht mehr erforderlich sein wird städtischerseits kein Erfordernis gesehen, die Wohnnutzungen untereinander abzuschirmen.

Beim Planverfahren soll von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" (Wiedernutzung eines aufgegebenen Gewerbegrundstücks) auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung zu verzichten. Da das Vorhaben ausschließlich dem Vorteil eines einzelnen Privaten dient, ist dieser angesprochen worden, für das Änderungsverfahren ein privates Planungsbüro zu beauftragen.

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)**Übersicht** (nicht maßstäblich)**Auszug BPlan** (nicht maßstäblich)**Luftbild** (nicht maßstäblich)