



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 15.12.2015 Nr. 11 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/298/2015		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 09.11.2015		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	15.12.2015		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Alter Sportplatz", 3. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur aufgezeigten 3. Änderung des Bebauungsplanes "Alter Sportplatz" als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" gem. § 13a BauGB das Beschleunigte Verfahren durchzuführen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB einzuleiten. Soweit weder von der Öffentlichkeit noch von den Trägern öffentlicher Belange Einwände erhoben werden, kann der Satzungsbeschluss durch den Stadtrat ohne vorherige Beratung im KEPS erfolgen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Im Baugebiet "Alter Sportplatz" soll im Eckbereich der Straßen "Steinbach" und "Flaßbieke" ein Kindergarten entstehen. Seine Nutzungsdauer ist mit dem privaten Investor zunächst auf 20 Jahre festgeschrieben.

Für die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes gilt die Festsetzung, dass zur Sicherstellung der dorf-angemessenen Bebauung die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Gebäudeeinheit (je Einzelgebäude, je Doppelhaushälfte, je Reihenhausscheibe) begrenzt ist. Somit dürften auch in dem Kindergarten-Einzelgebäude (Grundstücksgröße: 1.971m²) lediglich zwei Wohneinheiten genutzt werden.

Der Investor bittet aber um eine Absicherung, dass er – nach Ablauf der o.g. 20 Jahre – die Möglichkeit erhält, dort bis zu 8 Wohneinheiten zu verwirklichen. Hierzu ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes (Einfügen einer "dynamischen Festsetzung") erforderlich. Diese – von den o.g. Festsetzungen abweichende Regelung – ist aus Sicht der Stadtverwaltung nachvollziehbar: Für den Kindergarten mit seiner größeren Kubatur ist aufgrund der Sondernutzung für den Gemeinbedarf von einer größeren Akzeptanz für die Andersartigkeit auszugehen. Bis zu einer langfristigen Umwandlung (ggfs. im Jahr 2036) wird das Gebäude längst Normalität geworden sein.

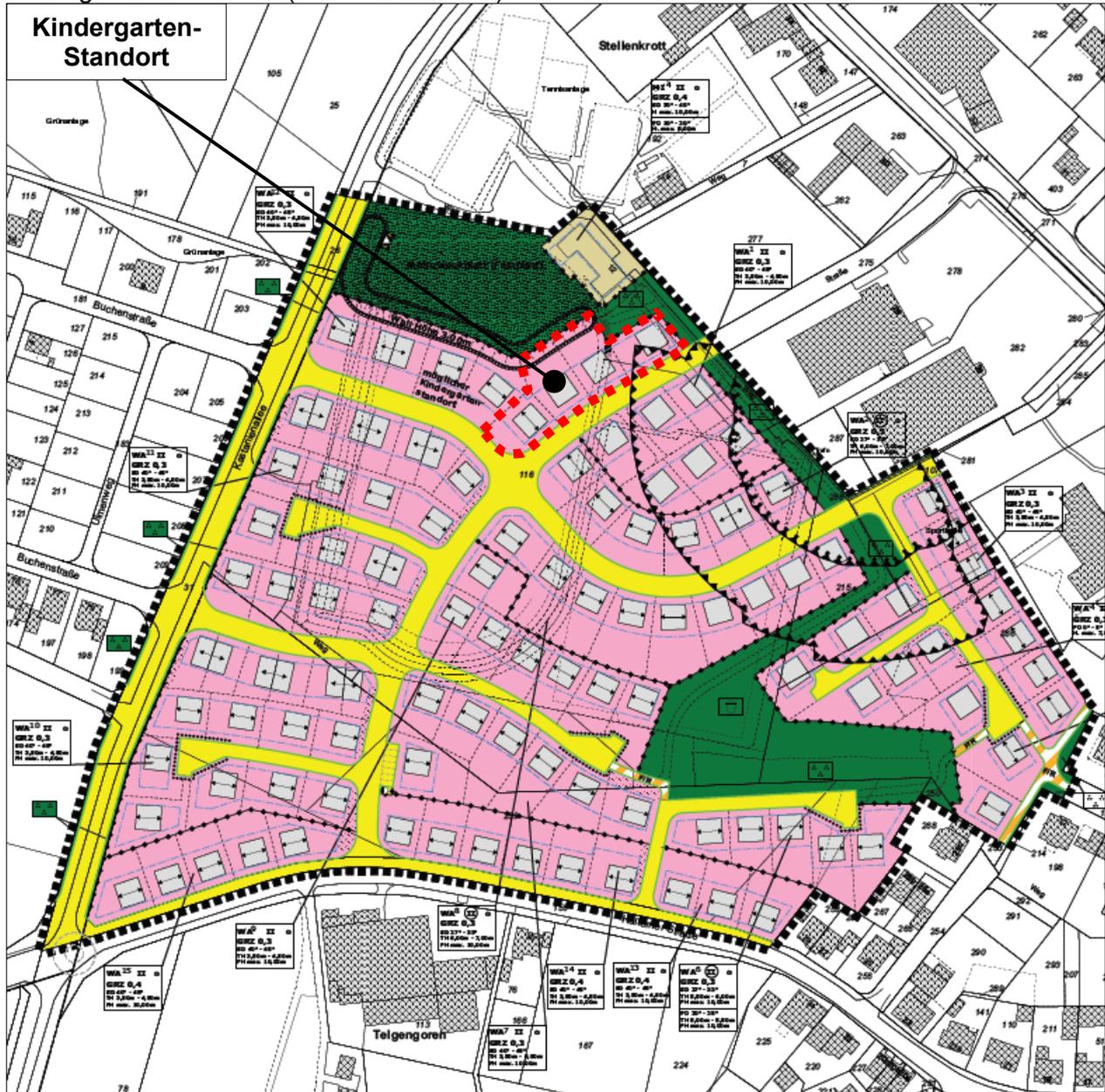
Die Voraussetzungen zur Anwendung des sogenannten "Bebauungsplanes der Innenentwicklung"

- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000m² ist weit unterschritten,
- durch den Bebauungsplan wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet,
- eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten ist ebensowenig zu befürchten

sind erfüllt.

Somit erübrigen sich die formalen und zeitaufwändigen Arbeitsschritte des Umweltberichtes sowie der detaillierten Eingriffs/ Ausgleichs-Bilanzierung.

Auszug aus dem **BPlan** (nicht maßstäblich)



straßenseitige Ansicht (baugenehmigt)

