



<b>Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 11.02.2016</b>	öffentlich			
	Vorlagen-Nr.: FB 3/351/2016			
Nr. 5 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		20.01.2016
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	11.02.2016		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:**

*(Vorbemerkung:*

*Das nachfolgend erläuterte Thema ist bereits in der KEPS-Sitzung am 15.12. vergangenen Jahres kurz beraten worden. Aus dem Ausschuss wurde die Auffassung vertreten, dass in den Ausschreibungsunterlagen für die bewerbenden Investoren immer die Rede von 2 Wohneinheiten war. Man könne sich nicht vorstellen, zum derzeitigen Zeitpunkt andere Maßgaben für etwas, was erst in 20 Jahren anstehe, vorzugeben.*

*Da sich abzeichnete, dass in der Sitzung kein eindeutiger Beschluss gefasst werden könne, wurde dieser TOP vertagt. Inhalte dieser aktuellen Vorlage, die gegenüber der Fassung vom Dezember ergänzt wurden, sind kursiv gekennzeichnet.)*

Im Baugebiet "Alter Sportplatz" soll im Eckbereich der Straßen "Steinbach" und "Flaßbieke" ein Kindergarten entstehen. Seine Nutzungsdauer ist mit der privaten Investorin 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.

*In den Ausschreibungsunterlagen ist auf die Lage im Bebauungsplangebiet "Alter Sportplatz" hingewiesen worden.*

Die Investorin hat vier Parzellen erworben, auf denen somit lt. den o.g. Festsetzungen acht Wohneinheiten (bspw. in einem Reihenhaushaus) zulässig waren. Zur Vereinfachung der bauordnungsrechtlichen Erfordernisse hat sie die Grundstücke sinnvollerweise zu einem einzigen vereinigen lassen. Somit dürften nun aber später in dem Kindergarten-Einzelgebäude (Grundstücksgröße: 1.971m<sup>2</sup>) lediglich zwei Wohneinheiten genutzt werden.

Die Investorin bittet um eine Absicherung, dass sie – 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 zzgl. zweier städtischer Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren) wird das Gebäude längst Normalität geworden sein.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des sogenannten "Bebauungsplanes der Innenentwicklung"

- die zulässige überbaubare Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> 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.

