



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 27.09.2016		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/494/2016		
Nr. 4 der TO				
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 12.09.2016		
FBL / stellv. FBL FB Finanzen				
Dezernat I / II		Der Bürgermeister		
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	27.09.2016		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
Bebauungsplan "Valve-Südwest", 3. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

Der KEPS empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen, zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Valve-Südwest" das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB einzuleiten, falls die Bauvoranfrage nicht positiv beschieden wird. Soweit im Beteiligungsverfahren keine Anregungen eingehen, wird dem Rat empfohlen, den Satzungsbeschluss zu treffen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Bislang ist es vorgesehen gewesen, dass ein örtliches Unternehmen eine Bäckerei mit Tagescafé auf einer städtischen Fläche südöstlich des Kreisverkehrs Valve / Selmer Straße ansiedeln wollte. Hierzu ist die Verwaltung mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes "Selmer Straße / Stadtstannenweg" beauftragt (FB 3/094/2014).

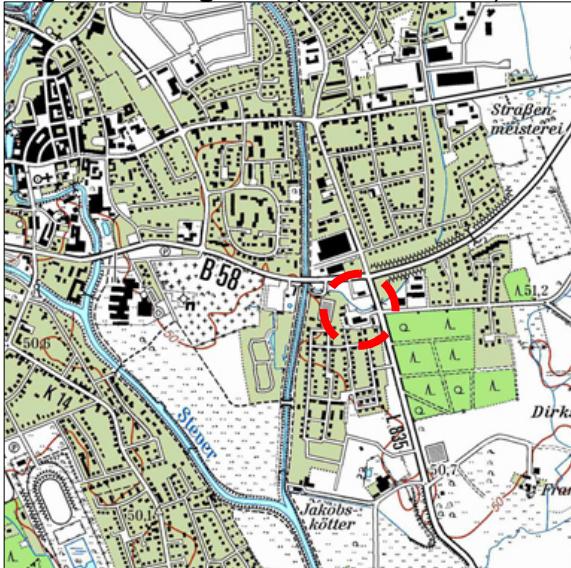
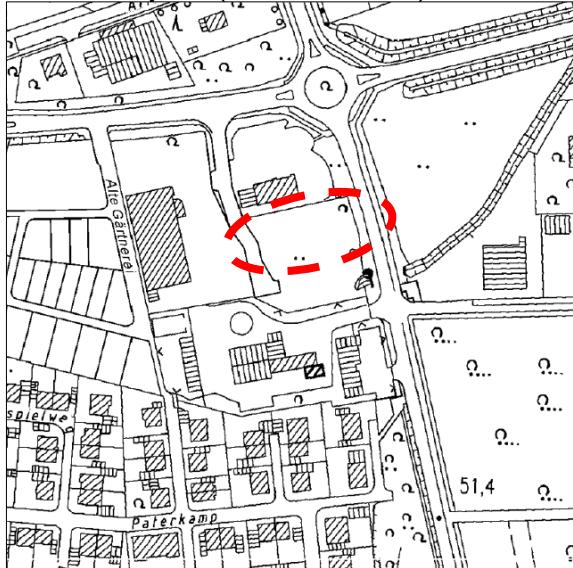
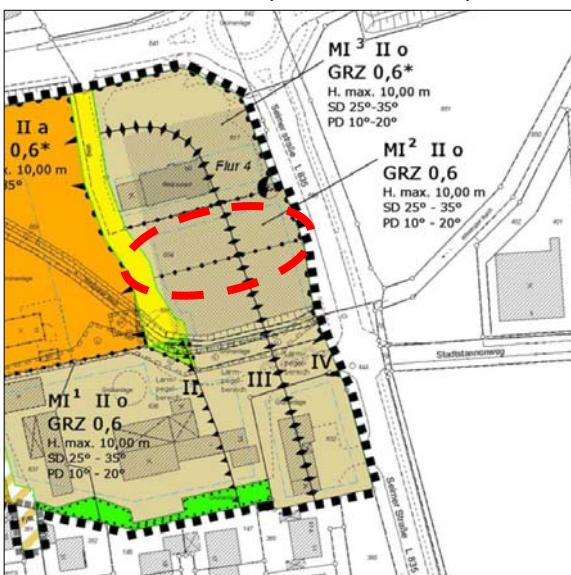
Mittlerweile hat sich dessen Interesse auf eine vergleichbare städtische Fläche westlich der Selmer Straße verlagert, wo bereits der Bebauungsplan "Valve-Südwest" existiert. Vor einem Kauf dieser Immobilie ist dem Unternehmer von der Stadtverwaltung empfohlen worden, eine entsprechende Bauvoranfrage zu stellen. Im Beteiligungsverfahren hierzu hat die IHK Bedenken erhoben, weil eine bisherige Bebauungsplan-Festsetzung entgegensteht: vor dem Hintergrund der seinerzeitigen Lidl-Ansiedlung sollte die Bildung eines Subzentrums vermieden werden, die gelegentlich mit derartigen Discountern einhergeht. Somit erlaubt der Bebauungsplan lediglich eine Einzelhandelszulässigkeit für Kfz und -zubehörteile.

Die Stadtverwaltung betrachtet das aktuelle Vorhaben aber als deutlich überwiegend gastronomisches Angebot: lediglich ca. 10% der insgesamt vorgesehenen Gebäudefläche würde dem Brötchen- / Kuchenverkauf ausser Haus dienen, der klare Hauptzweck der Ansiedlung würde für den Vor-Ort-Verzehr dienen.

Zudem kann die Auffassung der IHK nicht nachvollzogen werden, dass für den Standort die erforderliche Kaufkraft bzw. Mantelbevölkerung der näheren Umgebung fehle. Bereits im 500m-Luftlinienradius um den Standort wohnen über 1.800 Einwohner (die Nachfolgebebauung des alten Gärtnereigeländes ist dort noch nicht mit einbezogen).

Die Entscheidung im Baugenehmigungsverfahren ist bislang nicht getroffen. Hier ist zu entscheiden, ob eine Befreiung erteilt werden kann. In diesem Zusammenhang könnte die Einleitung eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens insofern Berücksichtigung finden, dass sie bei der Entscheidungsabwägung einen Hinweis auf die vom Stadtrat verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen gibt.

Vorsorglich – für den Fall, dass die Bauvoranfrage nicht positiv beschieden wird – soll daher dieser Aufstellungsbeschluss getroffen werden, damit eine Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit herstellen kann. Dies erfolgt auch im Hinblick auf die Nahversorgung des benachbarten Wohngebiets "Paterkamp", die durch den Entfall der bisherigen Filialbäckerei im LIDL-Discounter keinen Bäcker mehr im näheren Umfeld mehr hat.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**Übersichtsplan (unmaßstäblich)****Ausschnitt BPlan (unmaßstäblich)****Luftbild (unmaßstäblich)**