



<b>Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 21.06.2006</b>		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/430/2006		
Nr. 8 der TO				
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum:	08.06.2006	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	21.06.2006		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Rohrkamp"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage eines vom Investor zu erstellenden Bebauungsplanvorentwurfes für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich „Rohrkamp“ das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Nach Beendigung der betrieblichen Tätigkeit auf dem ehemaligen „Schole-Gelände“ ist nun Nachfolgenutzung entstanden.

Aus dem Jahr 2002 liegt ein positiver Bescheid auf eine Bauvoranfrage vor, die für fünf Wohngebäude und zwei gewerbliche Objekte (einer davon als Riegel zur Werkstraße) gestellt worden ist (s.Anlage). Aufgrund kontroverser Diskussion im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung ist darauf hingewirkt worden, dass der Entwurf geändert wurde und nun insbesondere die Zufahrt für die Wohngebäude über den Rohrkamp erfolgen soll, ein nördliches Gewerbegebäude wurde in Wohnen umgeplant (s.Anlage).

Auf Grundlage des positiven Vorbescheides sind in diesem unbeplanten Innenbereich von einem Investor drei Wohngebäude errichtet worden. Das gemäß Alternativplan im Norden vorgesehene vierte reine Wohngebäude ist allerdings hinsichtlich der Emissionen problematisch, die vom dort bereits lange vorhandenen Gewerbebetrieb ausgehen. Die Immissionswerte würden zwar für die Kategorie Mischgebiet eingehalten, für ein Wohngebiet – und diese Einschätzung läge wegen der bisherigen Prägung durch drei Wohngebäude auf dem Grundstück nahe – würden sie hingegen überschritten.

Es zeichnet sich ab, dass auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) keine Baugenehmigung erteilt wird.

Um planerisch die städtebauliche Zielsetzung zu unterstreichen, den Bereich insgesamt als Misch- und nicht als Wohngebiet zu entwickeln, soll ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt werden, der insbesondere die Immissionsproblematik berücksichtigt und zur Werkstraße hin einen gewerblichen Riegel sichert.

In diesem Zusammenhang kann auch eine rückwärtige Verdichtung von vier etwa 60m tiefen Wohngrundstücken südöstlich am Rohrkamp in die Konzeption einbezogen werden.

Lageplan (nicht maßstäblich):

