



Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung am 28.09.2021 Nr. 1 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/429/2021		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 02.09.2021		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	28.09.2021		Vorberatung	
Stadtrat	07.10.2021		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Alter Reitplatz", 2. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu beschließen.
2. Für die Erarbeitung der Planunterlagen ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsordnung des Rates

III. Sachverhalt:

Im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches von Seppenrade soll das brachliegende Grundstück des ehemaligen Spring- und Turnierplatzes am Steinbach einer hochbaulichen Nutzung zugeführt werden. Das in Rede stehende Flurstück 277, Flur 45 in der Gemarkung Seppenrade befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt und umfasst eine Flächengröße von ca. 3.565 m².

Das Grundstück soll an einen Investor veräußert werden, welcher mit Schreiben vom 03.09.2021 (s. Anhang) erklärt, die Fläche mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauen zu wollen. Im Erdgeschoss soll ein kleinflächiger (bis 800 m²) Drogeriemarkt untergebracht werden, wozu der Investor bereits mit einem potenziellen Mieter in Verhandlung steht. Das Einzelhandelsangebot soll mit zwei weiteren Shops ergänzt werden. In den beiden oberen Geschossen soll eine Einrichtung für betreutes Wohnen integriert werden. Durch Rücksprünge des 1. und 2. OG und begrünte Dachflächen sollen für die Bewohner der Einrichtung attraktive Außen- und Aufenthaltsräume geschaffen werden.

Das Gebäude ist mit 3 Geschossen, einem Flachdach sowie einer Fassade im rotem

Verblendmauerwerk geplant. Die L-förmige Baukörper öffnet sich nach Südosten und orientiert sich in Richtung der Dülmener Straße und der südlich angrenzenden Lebensmittelmärkte. Durch das Angebot einer Drogerie kann die Versorgungslücke für Seppenrade gefüllt werden.

Die Freiflächen auf dem Grundstück werden überwiegend für den ruhenden Verkehr genutzt. Der Investor schafft hier neben den erforderlichen PKW-Stellplätzen auch ausreichend Aufstellfläche für Fahrräder und Lastenfahrräder und fördert durch Aufstellung von Ladesäulen die E-Mobilität. Im Sinne einer örtlichen Aufnahme und Speicherung von Niederschlagswasser ergänzt eine umfassende Begrünung das Plankonzept.

Der Investor wird das Bauvorhaben in der Ausschusssitzung am 28.09.2021 vorstellen.

Der Gebäudeentwurf wurde am 07.09.2021 durch den Gestaltungsbeirat vorberaten und positiv bewertet. Die Konzeption fügt sich sowohl in Bezug zur Körnigkeit, Höhe und Gestaltung in den Charakter der Seppenrade Baulandschaft ein. Das Nutzungskonzept ergänzt den vorherrschenden Bedarf.

Der hiesige Bebauungsplan „Alter Reitplatz“ weist für den Planbereich eine Mischgebietsfläche mit zwei Vollgeschossen sowie einem flachen Dachaufbau aus. Die damalige Planung ging von einer Teilung der Vorhabenfläche aus, weshalb das potenzielle Baufeld in einen vorderen und rückwärtigen Bereich gegliedert wurde.

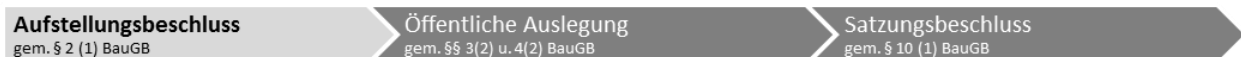
Im Sinne der o.g. Planung soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Um das Vorhaben in seiner Ausgestaltung entsprechend festzuschreiben, soll der Bauleitplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit zusätzlichem Durchführungsvertrag erstellt werden. Der Geltungsbereich beinhaltet zudem die nördlich angrenzende Wegeparzelle 7, auf welcher zu Lärmschutzzwecken gegenüber der Tennisanlage eine Lärmschutzwand festgesetzt wurde. Die Schallimmissionen sind mit den aktuellen Planungen neu zu bewerten und die Festsetzung der Lärmschutzwand möglicherweise aufzuheben.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen und begründet kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Ebenso unterschreitet der Bebauungsplan die maximale Grundfläche von 20.000 m², weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden soll.

Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

Nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht daher nicht erforderlich.

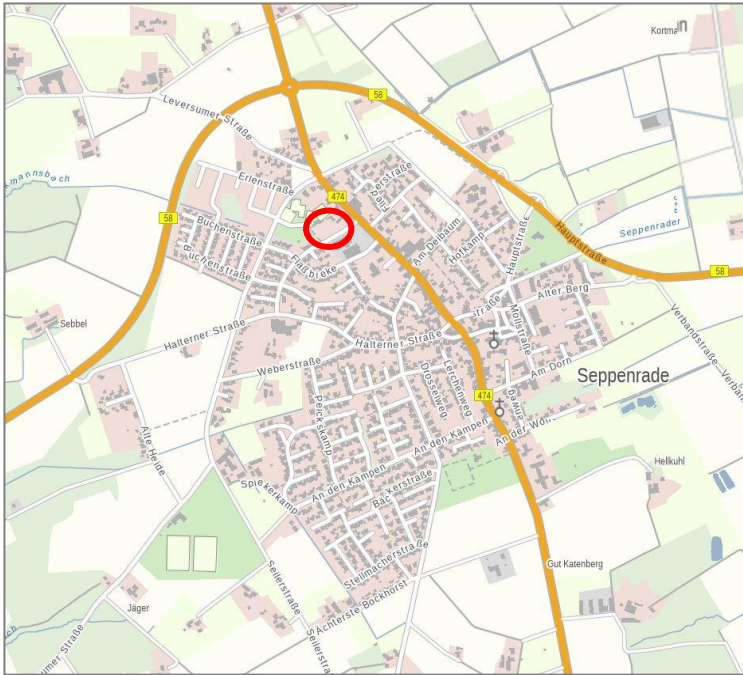
Verfahrensstand:



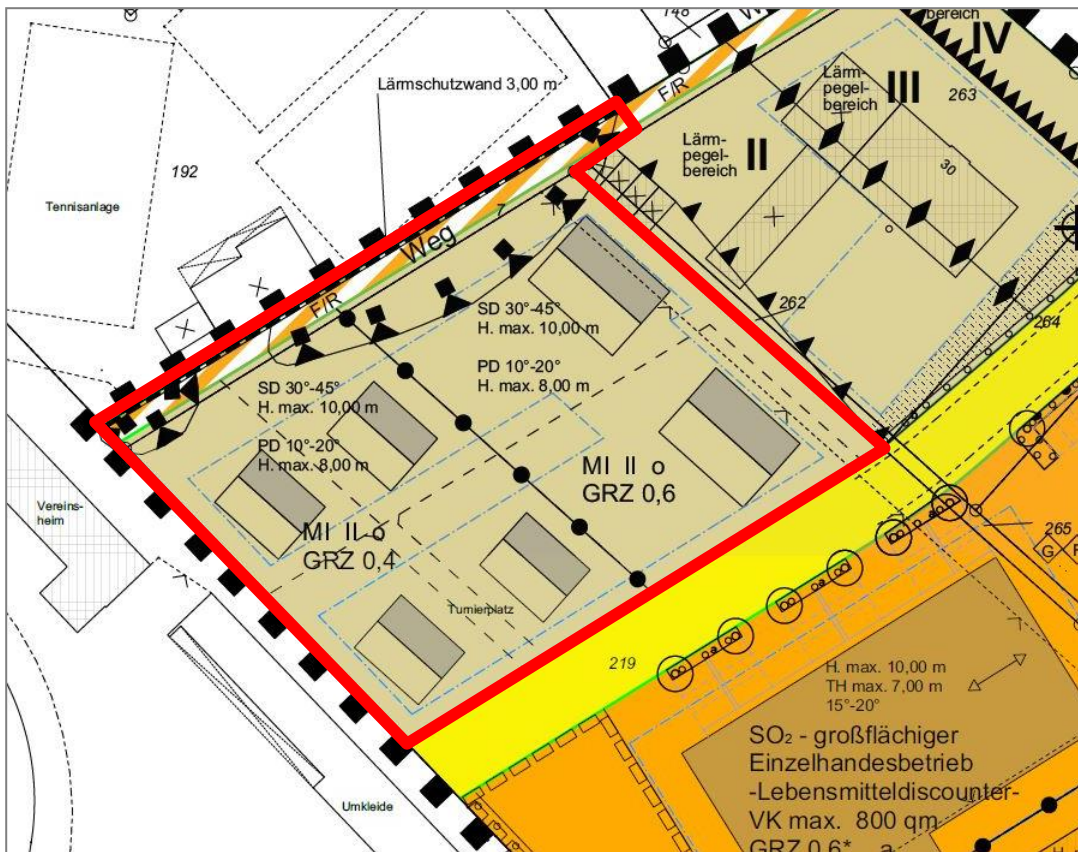
IV. Anlagen:

- Antrag des Investors zur Änderung des Bebauungsplanes vom 03.09.2021

Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Auszug des Ursprungsbebauungsplanes (nicht maßstäblich)



Kataster mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (nicht maßstäblich)