



<b>Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung</b> <b>am 06.02.2024</b>		öffentlich		
Nr. 4 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/819/2024		
Dez. I	FB 3: Stadtentwicklung	Datum: 17.01.2024		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	06.02.2024		Vorberatung	
Stadtrat	29.02.2024		Entscheidung	

**Beratungsgegenstand:**

**Bebauungsplan "Wieschebrink", 11. Änderung  
hier: Empfehlung Aufstellungsbeschluss**

**I. Beschlussvorschlag:**

- 1) Der Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“ nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu beschließen.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 15.01.2024 wurde beantragt, die 11. Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“ einzuleiten. Städtebauliches Ziel ist die Änderung der Festsetzung des Sondergebiets für eine Teilfläche im Übergang des Fachmarktzentrums Darley-Park“ zu den nördlich folgenden Gewerbeflächen. Der Antragssteller verfügt über ein größeres Areal an gewerblich nutzbaren Grundstücken, wobei das zur Rede stehende Flurstück den südlichen Abschluss dieser Liegenschaft bildet. Hier plant der Eigentümer nun den Bau einer ersten Gewerbehalle, der mit den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig ist.

Die Fläche (sowie Teile der nördlich angrenzenden Flurstücke) wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“ als Sondergebiet für die Entwicklung des Fachmarktzentrums „Darley-Park“ festgesetzt. In der Umsetzung des Vorhabens wurde der Bereich letztlich nicht mit in den Bau des Fachmarktzentrums einbezogen und durch eine Hecke von der Parkplatzfläche abgetrennt. Mit der seit vielen Jahren als abgeschlossen anzusehenden räumlichen Entwicklung des Darley-Parks ist auch zukünftig kein Zugriff auf den fraglichen Bereich zur Realisierung des Planungszwecks „Sondergebiet“ erforderlich.

Die planerische Konzeption der gewerblichen Nutzung des Gesamtareals des Antragstellers hat mit diesem ersten Bauprojekt weiterhin Bestand. Für die „Restfläche“ (die den wesentlich größeren Teil der Gesamtliegenschaft bildet) bleibt eine sinnvolle Ausparzellierung für Gewerbegrundstücke möglich. Die Ziele des damaligen Ansatzes der 11. Änderung (2014) zur Ansiedlung einer Tankstelle und eines Schnellrestaurants entlang der Seppenrader Straße werden durch den Flächeneigentümer nicht weiter verfolgt – das Verfahren zur 11. Änderung wird mit dem dargestellten Inhalt „neu gestartet“.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine gewerblich-bauliche Entwicklung an dem Standort zu begrüßen, soweit die Nutzbarkeit der Hauptfläche in Richtung der Seppenrader Straße erhalten bleibt. Mit der vollständigen Entwicklung des Darley-Parks ist eine planungsrechtliche Reservierung von Flächen für das Sondergebiet nicht weiter erforderlich. Mit der Änderung wird daher das Ziel verfolgt, die Ausweisung des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets auf das Flurstück zu erweitern und das Baufeld entsprechend anzupassen.

Aufgrund der Charakteristik der Fläche als Teil des Innenbereichs und der Tatsache, dass auch die weiteren Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt sind, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

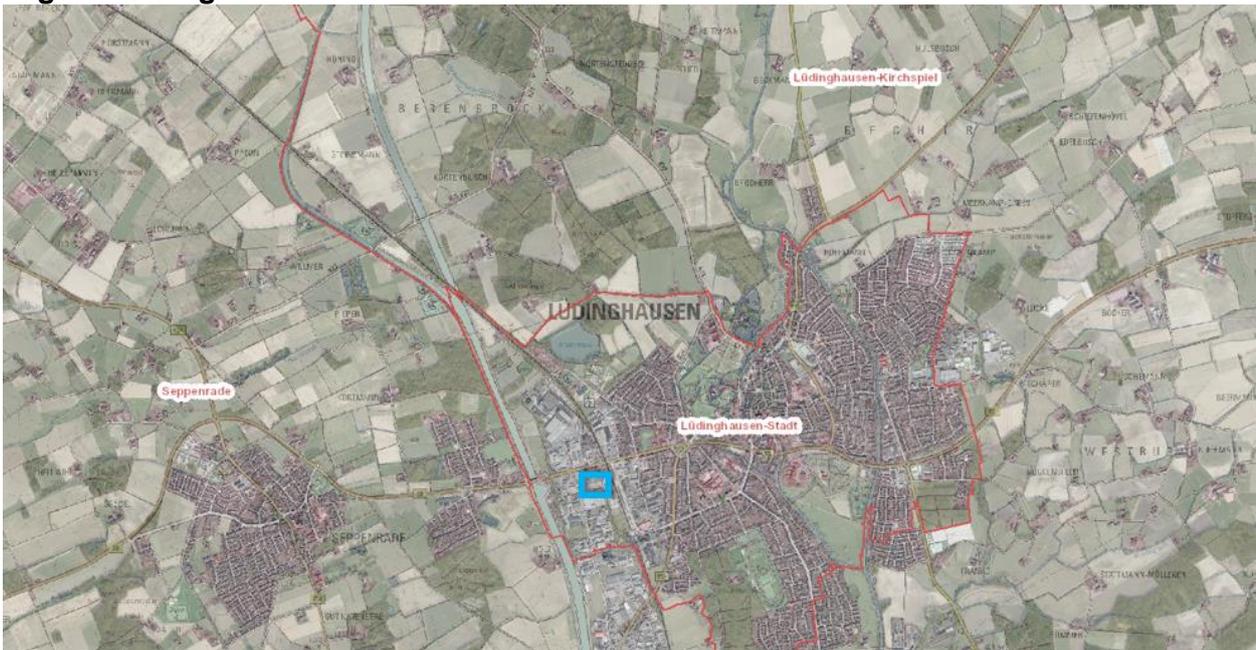
#### Verfahrensstand:

**Aufstellungsbeschluss**  
gem. § 2 (1) BauGB

**Öffentliche Auslegung**  
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

**Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 (1) BauGB

#### Lage im Stadtgebiet



**Kataster /Luftbild Bestandsnutzung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplans „Wieschebrink“**



**Rechtskräftiger Bebauungsplan „Wieschenbrink“ (Ausschnitt) mit Geltungsbereich der 11. Änderung**

