



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0776/2012	17.08.2012

Betreff

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. P 4/1 - Raiffeisenstraße / Süd -;
hier: 1) Bericht zu den Beteiligungen nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB
2) Beschluss zur Offenlage nach § 3 (2) BauGB

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	11.09.2012
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Bericht zu den durchgeführten Beteiligungen nach den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zur Kenntnis.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt den beiliegenden Entwurf als Entwurf der Offenlage und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung :

Zu 1)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem Änderungsverfahren erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **27.06.2012 bis 27.07.2012** einschließlich. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen dieser beiden Beteiligungen wurden weder seitens der Öffentlichkeit / Bürgerschaft noch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anregungen oder Bedenken zur geplanten Änderung vorgetragen.

Zu 2)

Die Planung zielt darauf ab, auf dem unbebauten Eckgrundstück Raiffeisenstraße / Reeser Straße eine Baumöglichkeit zur Errichtung eines Geldautomatengebäudes zu schaffen, um in Hinblick auf die anstehenden Entwicklungen des Ortsteiles Praest im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Bahnquerungen einen verkehrsgünstig gelegenen Servicepunkt an der Peripherie des Ortsteilzentrums zu ermöglichen. Da der vorhandene Automatenstandort des betroffenen Geldinstitutes an der Johannesstraße geschlossen werden soll, soll mit dem geplanten Vorhaben das bestehende Dienstleistungsangebot vor Ort für die Zukunft gesichert werden. Mit der Verlagerung verbunden ist auch eine Verminderung des zukünftigen Verkehrs in den Ortsteilbereich rund um die Kirche, der nach den vorliegenden Planungen der Bahn von den nördlich der Eisenbahnlinie gelegenen Praester Siedlungsbereichen abgebunden wird. Beide vorgenannten Aspekte sind städtebaulich zu befürworten.

Zur Vorbereitung der geplanten Bebauung soll der Bebauungsplan P 4/1 dahin gehend geändert werden, dass die bestehende Festsetzung eines Pflanzgebotes für das Antragsgrundstück bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m ab der nördlichen Fahrbahnkante der Reeser Straße / B 8 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgehoben wird und stattdessen folgende auf das Bauvorhaben angepasste Bebauungsplanfestsetzungen getroffen werden:

- Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise
- Festsetzung einer überbaubaren Fläche im Umfang des vorgesehenen Baukörpers von 2,5 x 4,0 m durch Einfassung mit Baugrenzen
- Festsetzung einer Fläche für Stellplätze von 11,0 m Breite angrenzend an die Raiffeisenstraße
- Ausschluss von Ein- und Ausfahrten an der Reeser Straße und im Bereich der im Sichtdreieck liegenden Anbindung der Raiffeisenstraße an die B 8
- Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne des § 12 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung einer Nutzungsbeschränkung mit Ausschluss sichtbehindernder Einrichtungen und Anpflanzungen für den Bereich des Sichtdreieckes.

Durch die Aufhebung des Pflanzgebotes wird - auch wenn diese bislang noch nicht realisiert wurde- ein Eingriff in Natur- und Landschaft vorbereitet, dessen Verifizierung die bestehende Planfestsetzung zugrunde zu legen ist. Die Bilanzierung in der Begründung ermittelt ein Ausgleichsdefizit von 1.093 ökologischen Wertpunkten (ÖW), welches durch Anrechnung auf

das noch vorhandene Aufwertungsguthaben (aktuell rd. 73.000 ÖW) auf dem für die Antragstellerin eingerichteten Ökokonto ausgeglichen wird.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1 Ziel 2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter