Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Achmer	26.11.2015	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	26.11.2015	Ö			
Verwaltungsausschuss	08.12.2015	N			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 144 "Südöstlich der Westerkappelner Straße" mit baugestalterischen Festsetzungen - Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) - Bezugsvorlage Nr. WP 06-11/462

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ mit baugestalterischen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“, mit baugestalterischen Festsetzungen und der Entwurf der Begründung (einschl. Umweltbericht und Schallt. Beurteilung) werden gemäß § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1 a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.
4. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden gemäß § 4, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3, Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltungsausschuss hat am 01.10.2009 auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappelner Straße“ beschlossen. Die öffentliche Unterrichtung (frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung) erfolgte vom 26.10.2010 bis zum 25.11.2010 durch Aushang der Pläne im Rathaus der Stadt sowie Versendung der Unterlagen an die Fachbehörden. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 25.10.2010 durchgeführt.

Die Planung betrifft ein fast vollständig bebautes Areal südöstlich der Westerkappelner Straße. Planungsanlass war die Überplanung eines ehemaligen Altreifenlagers, das sich über lange Jahre hinter der Bebauung der Drosselstraße bzw. der Arndtstraße auf einer privaten Grundstücksfläche

befand. Das Altreifenlager wurde letztendlich geräumt und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte sichergestellt werden, dass eine derartige gewerbliche Entwicklung auf Flächen, die direkt an Wohnhäuser angrenzen, nicht mehr etabliert werden kann.

Zudem sollte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 ein verträgliches Nebeneinander von vorhandener Wohnbebauung und vorhandenen Gewerbebetrieben, die sich überwiegend östlich des Fasanenweges finden, sichergestellt werden. Im Rahmen des für diesen Bebauungsplan erforderlichen Umweltberichtes hat die Verwaltung eine schalltechnische Beurteilung der in Rede stehenden Flächen vornehmen lassen. Dabei zeigte sich frühzeitig, dass ein von verschiedenen Anliegern gewünschtes weiteres Heranrücken der Wohnbebauung östlich des Fasanenweges an die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht möglich ist. In der Bürgerinformationsveranstaltung am 25.10.2010 bestätigten Anlieger die Immissionsprobleme.

Da es bezüglich der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes keinen Konsens zwischen Verwaltung und Politik gab, wurde das Bauleitplanverfahren nicht weitergeführt. Zwei Anlieger haben sodann eine Bauvoranfrage zur Errichtung von Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe eines im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes gestellt. Der Landkreis hat aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken (heranrückende Wohnbebauung) eine Baugenehmigung nicht in Aussicht stellen können.

Um das langwierige Planverfahren wieder aufnehmen zu können, hat die Bauverwaltung vorgeschlagen, die Verlagerung eines hauptsächlich durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung betroffenen Gewerbebetriebes zu prüfen. Dazu wurde ein Betriebsverlagerungsgutachten erstellt, das den finanziellen Rahmen einer möglichen Betriebsverlagerung umfänglich darstellte. Der betroffene Gewerbebetrieb hatte sein grundsätzliches Einverständnis signalisiert, über eine Betriebsverlagerung zu sprechen. Aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen schied eine Verlagerung des Betriebes letztendlich aus.

Die Bauverwaltung hat danach weitere Gespräche mit betroffenen Anliegern geführt und den Vorschlag unterbreitet, die überbaubaren Flächen entlang des Fasanenweges (Südostseite) auf 24 m festzusetzen, damit zumindest eine Erweiterung der vorhandenen Wohnhäuser entlang der Südostseite des Fasanenweges möglich ist. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen erfolgt bis an die Grenze des rechtlich Machbaren.

Zusätzlich schlägt die Verwaltung im Rahmen des jetzt vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 144 vor, die vorhandenen Gewerbebetriebe baulich einzuschränken, um auch von dieser Seite die unzweifelhaft vorhandenen Immissionskonflikte möglichst einzudämmen. Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan sieht eine deutliche Beschränkung der überbaubaren Flächen im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete vor. Auf den Flächen des Gewerbegebietes, die dem Fasanenweg am nächsten zugeordnet sind, ist lediglich eine Nutzung gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Diese Festsetzung beschränkt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Ausnahmsweise zulässig sind in diesem Bereich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die Verwaltung schlägt ausdrücklich nicht vor, in diesem Bereich entlang des Fasanenweges auf eine bauliche Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet zu verzichten, da ein Gebäude mit den vorstehend beschriebenen Nutzungen keine Emissionen aussendet, gleichzeitig aber abschirmend im Hinblick auf den dahinterliegenden Gewerbebetrieb wirkt. Auch diese Festsetzung dient somit teilweise der Lösung des Immissionskonfliktes. Selbstverständlich werden die Gewerbegebietsflächen zusätzlich durch Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedert.

Die Mischgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 144 wurden hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen gegliedert. Näheres ist den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen, zusätzlich wird auf die Begründung verwiesen.

Für das ehemalige Altreifenlager schlägt die Verwaltung ebenfalls die Festsetzung eines Mischgebietes vor. Bei der Neuplanung von Mischgebieten ist häufig festzustellen, dass diese sich wie allgemeine Wohngebiete entwickeln, da im Mischgebiet sowohl Wohnhäuser als auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahn ist allerdings hier die Ausweisung eines faktischen Wohngebietes nicht sinnvoll und immissionsschutzrechtlich – auch weg. der Nähe zur Bahn – nicht möglich. Die Verwaltung schlägt somit vor, in diesem Bereich ein Mischgebiet der Gestalt auszuweisen, dass geplante Wohnbauvorhaben nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung realisiert werden können. Diese gewerbliche Nutzung ist allerdings von der Emissionsseite sehr stark eingeschränkt, da sie mit dem Wohnen (dem vorhandenen und zukünftigen) verträglich sein muss.

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes wird der Bestand an Wohnbebauung überplant. In Richtung der Landesstraße 77 ist aus Immissionsschutzgründen ebenfalls ein deutlicher Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten.

Die Verwaltung hat im Rahmen des Umweltberichtes bereits im Jahre 2010 schalltechnische Berechnungen beauftragt. In der Zwischenzeit haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen dahingehend verschlechtert, dass der sogenannte „Schienenbonus“ entfallen ist. Die Emissionen, die durch die Bahnlinie verursacht werden, sind bei der Bewertung der Immissionssituation in voller Höhe anzurechnen. Schon aus diesem Grund, aber insbesondere unter Berücksichtigung der nach wie vor gegebenen Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe ist ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung in Richtung Gewerbebetriebe bzw. Bahnlinie städtebaulich nicht verträglich und immissionsschutzrechtlich nicht möglich.

Die Verwaltung versucht, mit dem vorliegenden Entwurf dem Grundsatz der Trennung von Wohnnutzung und Gewerbebetrieben möglichst nahezukommen, gleichzeitig aber auch gewisse Erweiterungen der vorhandenen Bebauung auf der Südostseite des Fasanenweges zu ermöglichen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe werden durch die erläuterten Festsetzungen deutlich eingeschränkt, wobei diese Einschränkungen aus dem gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe (sogen. Gemengelage) städtebaulich im Sinne einer gerechten Abwägung geboten sind. Die Verwaltung weist darauf hin, dass die getroffenen Festsetzungen im weiteren Verfahren sicherlich kritisch hinterfragt werden. Dies betrifft das Heranrücken der Wohnbebauung an den Gewerbebetrieb, welches sicherlich durch die Gewerbeaufsicht und den Landkreis überprüft wird. Zudem lässt der betroffene Gewerbebetrieb sich anwaltlich vertreten, um seine Bestandsrechte am vorhandenen Standort zu wahren.

Die im bisherigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan und in die Begründung aufgenommen. Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 „Südöstlich der Westerkappeler Straße“ in der vorliegenden Fassung einschließlich Begründung um Umweltbericht anzunehmen und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes statt.

Anlagen

Entwurf des Bebauungsplanes

Begründung

Umweltbericht

Schalltechn. Gutachten

Anlagenverzeichnis:
Anlage Vlg. 853