

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich -	
<b>VL-51/2016</b>	
Fachbereich	Fachbereich II
Federführendes Amt	Bauverwaltungsamt
Datum	09.09.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bauausschuss	04.10.2016	vorberatend
Umweltausschuss	07.12.2016	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.12.2016	vorberatend
Rat der Stadt Musterstadt	22.12.2016	beschließend

## **Betreff:**

**Änderungsbebauungsplan Nr. 4.16 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a Änderung  
1.09 „Musterstraße“  
hier: Satzungsbeschluss**

## **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird beschlossen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander über die Stellungnahmen, die während der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, entsprechend der Abwägungsvorschläge der Anlage 1 zu dieser Vorlage.

2. Es wird beschlossen den Änderungsbebauungsplan Nr. 4.16 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a Änderung 1.09 „Musterstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 4.16 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a Änderung 1.09 „Musterstraße“ erfolgte gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

3. Bestandteil des Beschlusses ist der Korrekturplan mit textlichen Festsetzungen vom 10.08.2016 und die fortgeschriebene Begründung vom 10.08.2016 zum Änderungsbebauungsplan Nr. 4.16 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a Änderung 1.09 „Musterstraße“.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

## **Sachdarstellung:**

### **1. Verfahren und Ziel der Planung**

Der Aufstellungsbeschluss und Entwurfsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan Nr. 4.16 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a Änderung 1.09 „Musterstraße“ wurde am 15.06.2016 durch den Bau- und Umweltausschuss der Musterstadt beschlossen. Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde verzichtet. Ein Umweltbericht wurde nicht erstellt. Zugleich wurde die Verwaltung mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Entwurfsbeschluss wurde am 29.06.2016 im Amtsblatt für die Musterstadt bekanntgemacht. Die Offenlage erfolgte vom 06.07.2016 bis einschließlich zum 08.08.2016. Es handelt sich bei dem Grundstück um eine altgewerbliche Fläche eines Fliesenhandels, dessen Betrieb seit langem aufgegeben ist. In 2009 erfolgte der

Änderungsbebauungsplan Nr. 1.09 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a „Musterstraße“ für ein Pflege- und Wohnprojekt, das allerdings nicht realisiert werden konnte. Ziel der jetzigen Änderung ist es, das sehr eng gefasste Nutzungsspektrum für das Plangebiet etwas zu erweitern und auf die innerstädtische Lage anzupassen. Es sollen ausnahmsweise auch nicht störende gewerbliche Betriebe zugelassen werden, insb. Dienstleistungen und Bürogebäude.

## **2. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Öffentlichkeit hatte bis zum 08.08.2016 Gelegenheit, sich über den Bebauungsplanentwurf zu informieren und Stellungnahmen abzugeben. Hierzu ging eine Stellungnahme eines Anwohners ein. Der Anwohner spricht sich ausdrücklich gegen die Bebauungsplanänderung aus, da er das Wohnen vorrangig vor einer gewerblichen Nutzung sieht. Er weist darauf hin, dass in der Vergangenheit die Flächen hinter den Gebäuden Kreishausstraße 8, 8a, 10, 12 bis auf ein Einfamilienhaus gar nicht bebaut waren. Es wird darum gebeten, die Änderung nicht zu beschließen, auch im Namen der zur Zeit im Urlaub weilenden Nachbarn. Aufgrund der Bedenken der Anwohner wurde die Planung geändert und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 im inneren Plangebiet weiterhin nicht zugelassen, so dass dort nur Wohnen zulässig ist. Dies ist vor allem der beengten inneren Erschließung geschuldet. Allerdings werden aufgrund der bereits vorhandenen gemischten Struktur entlang der Bielefelder Straße als eine Haupteinfahrtsstraße in die Innenstadt die ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zugelassen, da derartige Betriebe dort schon vorhanden sind und nicht störend wirken. Die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 erfolgt dahingehend, dass nur im WA 2, WA 3 und WA 4 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zulässig sind. In den übrigen WA-Gebieten (WA1) sind alle Ausnahmen weiterhin ausgeschlossen. Im Baugenehmigungsverfahren wird eine Prüfung des Einzelfalles vorgenommen, ob das Vorhaben nach seinen Auswirkungen (insb. im Bereich der Lärmimmissionen) in einem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden kann und damit die Wohnruhe nicht gestört wird.

## **3. Ergebnis der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per Schreiben vom 04.07.2016 um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf bis zum 08.08.2016 gebeten. Die ausführlichen Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen und Hinweisen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aus der Offenlage mit den dezidierten Abwägungsvorschlägen sind der Abwägungstabelle in der Anlage zu diesem Vorschlag zu entnehmen. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu der eigentlichen Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 weder Anregungen noch Bedenken geäußert. Der Kreis Herford regt in seiner Stellungnahme vom 02.08.2016 an, dass die Begründung zu Ziffer 5 dahingehend geändert werden sollte, dass die Eingriffsregelung bei Änderungsverfahren nach § 13 BauGB zwar grundsätzlich anzuwenden ist. In den Einzelfällen, in denen keine neuen Beeinträchtigungen vorbereitet werden oder Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen wären, entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung. Der Hinweis wird entsprechend in die Begründung des Änderungsbebauungsplanes Nr. 4.16 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a Änderung 1.09 „Musterstraße“ aufgenommen. Die Immissionsschutzbehörde der Musterstadt weist darauf hin, dass das Gebäude des bisherigen Kreiswehersatzamtes nicht mehr vom Kreiswehersatzamt genutzt wird. Der dazugehörige Parkplatz grenzt unmittelbar an die geplante Wohnbebauung.

Falls dieser Parkplatz zukünftig zur Nachtzeit genutzt werden sollte, ist eine Überschreitung der Lärmimmissionswerte nicht generell auszuschließen. Dieses könnte Nutzungseinschränkungen für den Parkplatz bzw. die Errichtung einer Schallschutzwand erforderlich machen. Hierzu ist auszuführen, dass das Gebäude Bielefelder Straße 14a bereits seit Jahrzehnten als Wohnhaus im Innenbereich vorhanden ist. Laut Bebauungsplan ist zu den rückwärtig liegenden Parkplätzen eine Abgrünung vorzusehen. Des Weiteren liegt das Plangebiet zu den Parkplätzen erhöht. Bei Nutzungsänderungen, Bauanträgen ist in einem entsprechenden Lärmgutachten die Unbedenklichkeit der Änderung nachzuweisen. Der BUND Herford in seiner Stellungnahme vom 06.08.2016 erhebt gegen den Änderungsbebauungsplan grundsätzlich keine Bedenken, gibt aber den Hinweis, dass das Grundstück sich in nunmehr 7 Jahren zu einer artenreichen Brache weiterentwickelt hat.

Das Grundstück hat somit eine höhere ökologische Wertigkeit erhalten. Es wird daher angeregt, vor Beginn der Bebauung den tatsächlichen Status zugrunde zu legen und den Ausgleich neu zu berechnen. Grundsätzlich ist die Eingriffsregelung bei Änderungsverfahren nach § 13 BauGB anzuwenden. In den Einzelfällen, in denen keine neuen Beeinträchtigungen vorbereitet werden oder Flächen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen wären, entfällt die Anwendung der Eingriffsregelung. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Änderung des Eingriffs. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Es handelt sich damit um eine Biotopentwicklung auf Zeit. Die Eingriffsregelung wurde bereits in der Änderung 1.09 des Bebauungsplanes Nr. 7.49a „Musterstraße“ abgehandelt. Die Durchführung der Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kommt damit in der Änderung 4.16 nicht zur Anwendung.

#### **4. Weiteres Verfahren**

Die Begründung wird entsprechend der Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 1 angepasst. Eine erneute Offenlage oder eingeschränkte Beteiligung wird nicht erforderlich, da durch die vorgeschlagene Änderung die bestehenden Planungsinhalte lediglich eindeutiger formuliert bzw. ergänzt werden und sich keine negativen Auswirkungen auf Dritte erkennen lassen. Die Planänderung wird als Satzung vorgeschlagen.

Der Bürgermeister