

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 2013/228

Ortsrat Rethen	am 17.09.2013	TOP:
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Feuerschutz	am 23.09.2013	TOP:
Verwaltungsausschuss	am 26.09.2013	TOP:

Bebauungsplan 126A III NF - "Am Bahnhof Rethen/Festplatz Rethen" **- 5. Änderung, OS Rethen** **- Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 126 A III NF „Am Bahnhof Rethen/ Festplatz Rethen“ wird beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich im Norden bis zur südlichen Grenze der Flurstücke Gemarkung Rethen, Flur 477/45, 77/43, 76/65, 76/64, im Osten bis zur westlichen Grenze der Flurstücke 77/40, 76/87, 76/90, 76/91, 76/92, 76/88, im Süden bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes Nr. 77/8 und im Westen bis zu einer Tiefe von 65m parallel zur östlichen Grenze des Flurstückes 77/38.

Sachverhalt:

Das Plangebiet (s. Übersichtsplan im Anhang) hat eine Größe von ca. 6800 m². Der bislang gültige Bebauungsplan wurde seit seiner Neufassung am 28.3.2002 viermal geändert. Drei dieser Änderungen beziehen sich nicht auf das hier betroffene Plangebiet, die 4. Änderung wurde bisher nicht rechtskräftig. Somit sind an dieser Stelle die Festsetzungen der Neufassung maßgeblich. Hier wurde für die Fläche die Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf, Sporthalle“ getroffen. Da diese Nutzung bisher nicht realisiert werden konnte, liegt die Fläche bis heute nach wie vor ungenutzt brach. Ziel der 5. Änderung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um hier eine Nutzbarmachung der Fläche für Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das Änderungsverfahren soll gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die in § 13a BauGB genannten Bedingungen hierfür sind erfüllt. Insbesondere bedeutet dies, dass der Plangeber von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 absehen kann. Von der Um-

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung andere Teams	EStr	BGM
Diktatz.: 61Scm 611-01-126A III NF-5				

weltprüfung gem. § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht gem. § 2a, von der Angabe umweltbezogener Informationen gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 kann ebenfalls abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan gilt im Verfahren nach § 13a nach Satzungsbeschluss als geändert und wird nachträglich angepasst und bekannt gemacht.

Auf der Fläche soll in Anlehnung an die umgebende Bebauung und im Hinblick auf die geplante Nutzung ein Reines Wohngebiet WR gem. § 3 BauNVO ausgewiesen werden. Dichte, Höhenbegrenzung und Baugrenzen sowie die Festlegung der Erschließung werden sich erst im weiteren Verfahren ergeben.

Da die Fläche Emissionen durch die anliegenden Bahnstrecke und den angrenzenden Festplatz ausgesetzt ist, sollen textliche und zeichnerische Festsetzungen auf der Grundlage aktualisierter gutachterlicher Aussagen entwickelt werden, um eine Wohnnutzung mit möglichst hoher Qualität auch an diesem Standort zu realisieren. Aufgrund der bisherigen Erkenntnisse sind aufwändige aktive in Kombination mit passiven Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Es ist zu prüfen, inwieweit eine Wohnnutzung vor diesem Hintergrund rentabel und sinnvoll ist und möglicherweise auch grundsätzlich in Frage gestellt werden muss.

Prinz

Anlage:

- Übersichtsplan