



## Beschlussvorlage

Nr.: BV/211/2021 / öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 239 in Kampe („Wohngebiet Industriestraße/Straße Röbbkenberg“)  
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung  
-Aufstellungsbeschluss  
-Beraten des Vorentwurfes  
-Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der  
Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Planungs- und Umweltausschuss	15.09.2021
Verwaltungsausschuss	29.09.2021

### Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 „Wohngebiet Industriestraße/Straße Röbbkenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf (Alternative ...) wird zugestimmt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

### Sach- und Rechtsdarstellung:

Die Sach- und Rechtslage ist bereits in der Beschlussvorlage 208/2021 zur parallel durchzuführenden 79. Flächennutzungsplanänderung dargelegt worden. Insofern wird darauf verwiesen.

Ergänzend hierzu:

#### Verfahrensdurchführung:

Mit dem Landkreis wurde erörtert, ob die Durchführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB erfolgen könnte. Mit dem aktuellen Baulandmobilisierungsgesetz wird mit diesem § 13b wieder die Möglichkeit eröffnet, für Außenbereichsflächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile –ohne Änderung des Flächennutzungsplane- bis zu einer bestimmten Größe Wohngebiete zu entwickeln. Nach Beurteilung des Landkreises liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB nicht vor. Somit ist die Durchführung des Bebauungsplanes im Vollverfahren mit zweifacher Auslegung und Beteiligung erforderlich, der Flächennutzungsplan ist zu ändern, eine Umweltprüfung ist geboten, die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und Kompensationsmaßnahmen sind notwendig.

#### Zur Gebietsfestlegung:

Den Ergebnissen des Lärmgutachtens zufolge sind zwei Planungsvarianten möglich:

1. Variante 2: Die vom Gutachter empfohlene straßenseitige Festsetzung eines Mischgebietes an der Industriestraße mit Einschränkungen für den straßenseitigen Bereich; die Einschränkungen ermöglichen die Wohnnutzung in dem 15m-Bereich zur Industriestraße nur im Zusammenhang mit einer geschäftlich/gewerblichen Nutzung. Die Restfläche wird Wohngebiet. Städtebaulich ist diese Variante gut begründbar; sie passt in den siedlungsstrukturellen Kontext der unterschiedlichen Nutzungen im Bereich der

Industriestraße. Die baulichen Potentiale werden vollends ausgeschöpft.

2. Variante 1: Verzicht auf Ausweisung eines Mischgebietes. Aufgrund der Lärmbelastung ist der 15m-Bereich zur Industriestraße von Bebauung freizuhalten. Dies Areal könnte als Grünpuffer ausgewiesen werden. Die Restfläche wird als Wohngebiet (ca. 25 Bauplätze) festgelegt. Nach Einschätzung des Gutachters ist auch diese Lösung denkbar.

Die Verwaltung tendiert aus den dargelegten Gründen zur Planungsalternative 2. 23 reine Wohnbauplätze plus 3 Grundstücke mit geschäftlicher/gewerblicher Nutzung und betriebszugehörigem Wohnen können angeboten werden. Den städtebaulichen Gegebenheiten im Bereich Industriestraße mit unterschiedlichen Nutzungen wird Rechnung getragen.

Zur Erschließungskonzeption:

Das Gebiet wird im Süden über eine Zuwegung vom Carolaweg erschlossen. Die mit Verschwenkungen geplante Haupteerschließungsstraße bindet im Norden an die Industriestraße an. Im Hinblick auf eine ggf. spätere Weiterentwicklung des Wohngebietes nach Osten werden durch die Einplanung von zwei Stichstraßen die planerischen Erschließungsmöglichkeiten vorgehalten. Im südlichen Planbereich ist die Anlegung eines Regenrückhaltebeckens geplant, aus dem dann das gesammelte Oberflächenwasser aus dem Baugebiet dem Röbbkenberggraben gedrosselt zugeführt werden kann.

#### **Finanzierung:**

- finanzielle Auswirkungen (Planungskosten, Waldersatz, Kompensation, Erschließung, Grunderwerb, Straßenanbindung)
- Gesamtausgaben in Höhe von €
- Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
- Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
- Umsetzung des Beschlusses bis

#### **Anlagen**

Vorentwürfe Alternativen 1 und 2

Bürgermeister