

Beschlussvorlage

Nr. 461/2014-2020



Gremium	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Bauausschuss	23.11.2016	Entscheidung

öffentlich	Berichterstatte: Verw.-Ang. Bohnenberg
-------------------	--

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung "Im Kattenfeld" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden (Einzelvorhaben "Zum Mittelholz 14"); Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung auf Antrag des Vorhabenträgers

Sachverhalt:

Es liegt eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Gaststätte in Mietwohnungen im Stadtbezirk Brakel-Gehrden, „Zum Mittelholz 14“, vor (siehe **beigefügte Unterlagen**), die den Geltungsbereich des dortigen Bebauungsplanes Nr. 9 „Im Kattenfeld“ betrifft. Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert.

Das Vorhaben befindet sich im „Sondergebiet, das der Erholung dient/ Ferienhausgebiet - SO/F -“, sodass die Grundzüge der Planung berührt sind, was eine Befreiung nach der Rechtssystematik ausschließt. Die ursprünglich vorhandene Gaststätte war Teil dieses Sondergebietes. Mietwohnungen als Dauerwohnen widersprechen dem fortdauernden Ziel (nicht für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen).

Es bestehen seitens der Verwaltung zwar keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben aufgrund einer gewissen Sonderlage des Grundstücks am Rande des Plangebiets und des Status der Gaststätte als Bestand vor der Planung, was durchaus Raum für eine Neu-/ Nachnutzung (Gaststätte seit langem ungenutzt) hergeben würde. Andererseits würde eine Gaststätte auch weiterhin dem Gebiet (versorgend) dienen.

Die Nutzungsänderung scheint aber städtebaulich vertretbar, kann jedoch nur mit einem Bebauungsplanverfahren (Planänderung) bewerkstelligt werden. Da kein hinreichend großes öffentliches Interesse vorliegt, ist lediglich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan angezeigt. Dieser ist vom Investor und Eigentümer (Vorhabenträger), der ausschließlich von dieser Planung profitiert, aufstellen zu lassen; er hat auch die Planungskosten zu tragen. Der hierzu erforderliche Antrag wird bis zur Sitzung nachgereicht.

Der Bebauungsplan würde als solcher der Innenentwicklung ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ Scoping) gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen Maßnahmen der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter ist auch eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung eines Bedarfs zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Die herkömmliche Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange würde zudem gleichzeitig mit der Offenlegung des Planentwurfes durchgeführt (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung nach BauGB).

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Brakel ist nicht erforderlich (lediglich Anpassung im Wege der Berichtigung).

Die Planungsinhalte (späterer Auftragnehmer: Kreis Höxter) als Grundlage für das weitere Verfahren würden aus den beigefügten Unterlagen zu entwickeln sein (grundsätzlich: Wohngebietsfestsetzung).

Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung "Im Kattenfeld" im Stadtbezirk Brakel-Gehrden aufzustellen, um in diesem städtebaulich vertretbaren Fall eine innerörtliche Nachverdichtung zur Wohnfunktion (ergänzender Wohnraum) zu ermöglichen.

Brakel, 14.11.2016/FB 3/Bohnenberg
Der Bürgermeister

Hermann Temme