der Nachnutzung eines Gewerbegrundstückes (Tierklinik) und die Nachverdichtung auf bereits bebauten Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereiten. Damit soll das Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet erweitert werden, womit die Stadt auf die hohe Nachfrage an Wohnbauplätzen reagieren und ihrer raumordnerischen Aufgabe, für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zu sorgen, Rechnung tragen will.

Bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ hat die Stadt den Versuch eines vollständigen Lückenschlusses im Bereich des Plangebietes unternommen. Dies war zum damaligen Zeitpunkt jedoch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, bedingt durch den Standort der Tierklinik, nicht möglich. Mittlerweile hat sich die Situation so geändert, dass die Tierklinik den Standort am Stockforthsweg zu Gunsten eines Neubaus an anderer Stelle aufgibt und somit die Situation zu den Geruchsmissionen neu beurteilt kann.

Für den Bereich der Tierklinik liegt der Stadt die Anfrage eines Bauträgers vor, das Grundstück für die Unterbringung von Geschosswohnungsbau nach- bzw. umzunutzen. Dafür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Da sich die an das Grundstück direkt angrenzenden Bereiche durch die Standortaufgabe der Tierklinik als Hauptemittent im Plangebiet nunmehr für eine Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht (bezogen auf die Geruchsmissionen) eignen, werden diese ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan überplant. Planungsziel ist hierbei für die Flächen nördlich der Tierklinik die planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes mit der Option, den Bereich auch im Zuge einer Nachverdichtung weiter auszubauen. Für die Fläche südöstlich der Tierklinik dient die Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan dem „planerischen“ Lückenschluss des Neubaugebietes im Bereich des Libellenweges.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Planung erfüllt die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Grundfläche < 20.000 qm; keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung; keine Beeinträchtigung von EU-Vogelschutz- und FFH- Gebieten), die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB erforderlich sind. In diesem Zusammenhang wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
- Schalltechnisches Gutachten