
Bebauungsplan Nr. 629 "Einkaufszentrum Pfingstweide" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20090836

ANTRAG

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Bebauungsplan Nr.629 "Einkaufszentrum Pfingstweide" wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren gemäß §2(1) BauGB eingeleitet. Der in der Begründung angeführte Geltungsbereich, sowie die Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Begründung:

1. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch die Prager Straße
- im Süden durch den Brüsseler Ring
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 2361/3
- im Norden durch den Londoner Ring

Der Geltungsbereich ergibt sich nochmals aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

2. Ziele und Grundsätze der Planung:

Das Zentrum Pfingstweide entstand in den 1970er Jahren als Versorgungszentrum des damals neuen Stadtteils Pfingstweide.

Hier fanden sich neben einer ausgeprägten Wohnnutzung, kirchliche und soziale Einrichtungen, Einzelhandelsnutzungen, Post, Bank, Apotheke, ärztliche Versorgung, Kindergarten u.s.w.. Südlich des Brüsseler Rings befinden sich in fußläufiger Entfernung eine Grundschule und ein Gemeinschaftshaus.

Derzeit ist der gesamte Bereich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung war bislang der umgebende Bereich inklusive des vorliegenden Planbereiches als Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Durch die momentanen Umstrukturierungen, sowie den kompletten Rückbau der mehrgeschossigen Wohnblöcke, verändert sich diese Situation grundsätzlich.

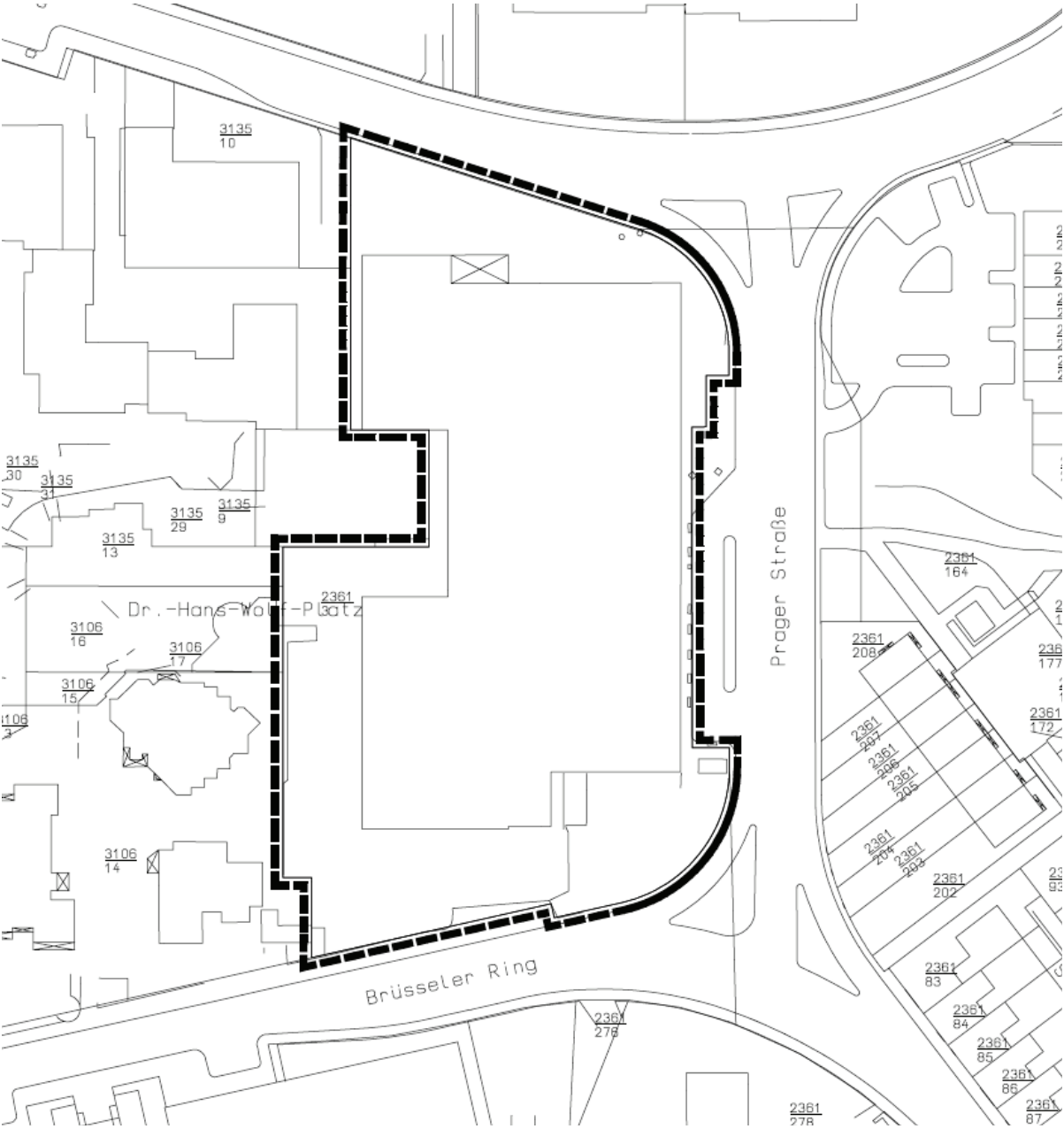
Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen die bisherigen Steuerungsmöglichkeiten im Hinblick auf zulässige bzw. unzulässige Nutzungen im Planbereich.

Für die Fläche, die von den Umstrukturierungen betroffen ist, wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“ gefasst mit dem Ziel, hier eine städtebaulich geordnete Entwicklung für eine neue Wohnbebauung umzusetzen. Das vorliegende Einkaufszentrum ist allerdings nicht Gegenstand dieses Bauleitplans.

Im Hinblick auf die zukünftige neue Wohnbebauung ist das Einkaufszentrum in seiner Außenwirkung und seiner Angebotspalette von großer Bedeutung. Hier sollen durch entsprechende Einzelhandelsangebote insbesondere Nachfragen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs abgedeckt werden, um somit die Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen. Zudem sollen die Nutzungen insgesamt mit einer unmittelbar benachbarten Wohnnutzung verträglich sein. Vergnügungsstätten, die eine kerngebietstypische Nutzung darstellen, sind im Plangebiet bislang nicht genehmigt.

Der Verwaltung liegt ein Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Gaststätte in eine Spielothek vor. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens soll unter anderem geprüft werden, inwieweit diese Nutzung mit der Umgebungsbebauung und der angestrebten städtebaulichen Ordnung des Gesamtumfeldes vereinbar ist. Ohne steuernden Eingriff ist eine Vorbildwirkung zu befürchten, die hier eventuell zu unerwünschten Ansammlungen dieser Nutzung innerhalb des Zentrums führen könnte.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 629 „Einkaufszentrum Pfingstweide“



Stand: 17.11.2009