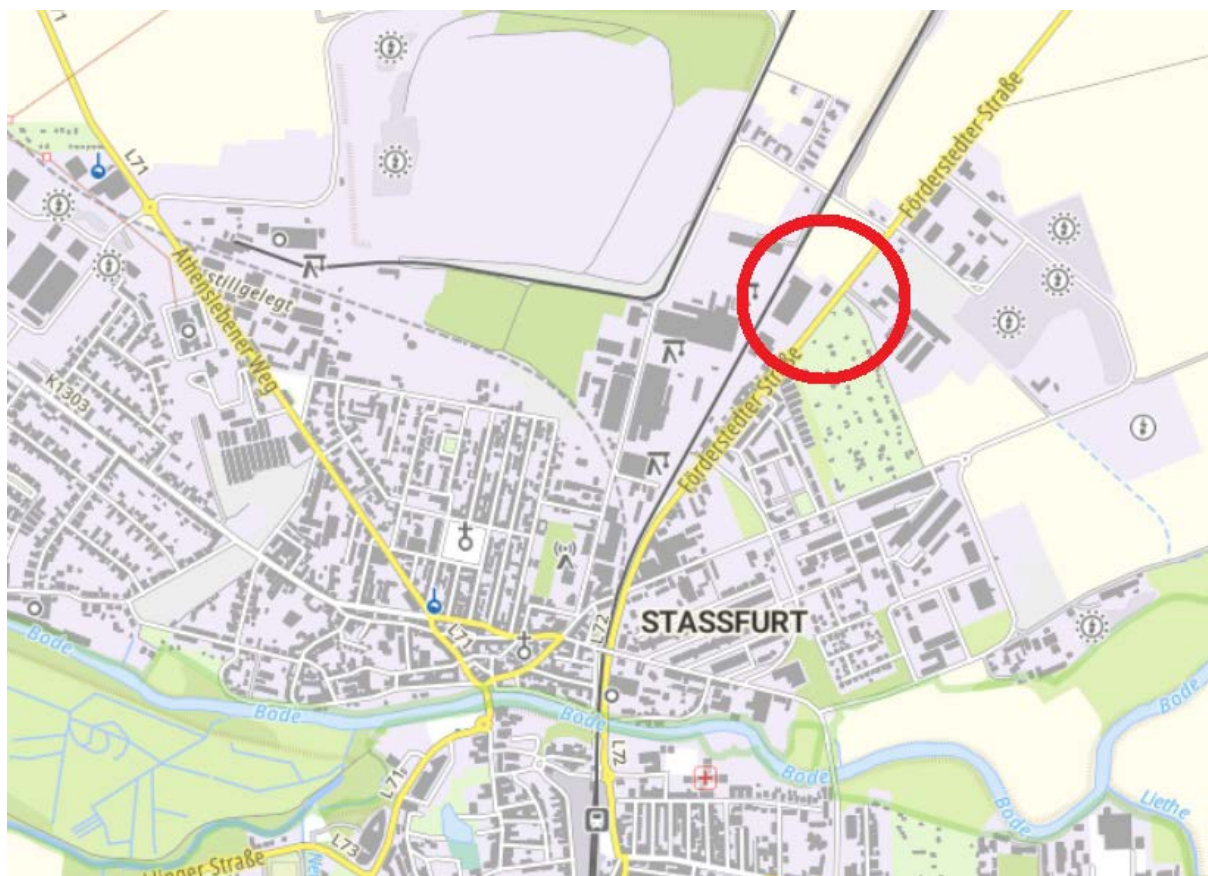


Bauleitplanung der Stadt Staßfurt

Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“ in Staßfurt im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch



Fassung: **Entwurf**
Stand: **März 2023**

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries GmbH ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg
Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND	4
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	4
4.	GELTUNGSBEREICH	5
5.	BESTAND	6
5.1.	Räumliche Einordnung	6
5.2.	Realnutzung	6
5.3.	Eigentumssituation.....	6
5.4.	Bebauung und Gebäudestruktur	7
5.5.	Erschließung	7
5.6.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung.....	7
6.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	7
7.	PLANUNGSINHALT	8
7.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	8
7.2.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>8</i>
7.2.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>9</i>
8.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANENTWURFES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE...	10

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S. 660),
- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130),
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 7. Juli 2020 (GVBl. LSA S. 372, 374),
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist und
- Landesentwicklungsgesetz vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 35/97 für das Gebiet „Förderstedter Straße – West“ in Staßfurt und die 1. Änderung des Bebauungsplanes sind rechtskräftig. Der Stadtrat der Stadt Staßfurt hat in seiner Sitzung vom 04.11.2021 mit Beschluss-Nr. 0440/2021 die Aufstellung des 2. Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße - West“, Stadt Staßfurt beschlossen.

Das Verfahren wird entsprechend § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt, basierend auf der Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsbereich. Die geplante Maßnahme dient der Wiedernutzbarmachung durch Umnutzung und ist als eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu beurteilen. Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile und zur Umnutzung von Flächen. Insbesondere die Umnutzung des betroffenen Grundstückes ist in diesem Fall zutreffend.

Nach dem Verfahren gem. § 13 a BauGB ist keine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die Grenzen des Geltungsbereiches. Es sind keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder sonstige grünordnerische Festlegungen betroffen. Somit ist keine Umweltprüfung erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird von der Beteiligung der Nachbargemeinden und den Versorgungsträgern abgesehen, da durch die Festsetzung „Urbanes Gebiet“ (MU) keine Änderungen an der baulichen Substanz oder den Nutzflächen erfolgen und somit eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Gemäß § 13 a BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.

Um über die allgemeinen Ziele und Zwecke zu informieren, erfolgte die öffentliche Auslegung des Entwurfes.

3. Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35/97 „Förderstedter Straße West“ wurde 1997 unter der Zielstellung eingeleitet, eine Nachfolgenutzung für das Gelände der ehem. Blechpackungs GmbH und deren Umfeld bauplanungsrechtlich abzusichern. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes lag zu diesem Zeitpunkt ein Vorhaben- und Erschließungsplan vor (V/E - Plan Nr. 28/94), der nach der öffentlichen Auslegung jedoch nicht beschlossen wurde und nach § 33 Abs. 2 BauGB bereits realisiert wurde. Hier entstand der Hellweg-Baumarkt. Mit der 1. Änderung wurden die rechtlichen Möglichkeiten zum Ausbau des Baumarktes mit einem Gartencenter geschaffen.

Im Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich die ehem. Brauereivilla. Der Vorhabenträger plant den weiteren Ausbau der Villa

(Gem. Staßfurt, Flur 2, Flurstück 121/17) zu Wohnzwecken. Die Büroräume der verschiedenen Dienstleistungen wie Versicherung, Fitnesscenter, Sauna und Gastronomie im Keller-, Erd- und im ersten Obergeschoss sollen teilweise zu Wohnungen umgebaut werden. Mit den bereits genehmigten Eigentümerwohnungen im Dachgeschoss (Genehmigung 2002) handelt es sich dann um ein Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnräume nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Da somit die Festsetzung als Gewerbegebiet der beantragten Nutzung entgegensteht, ist eine Genehmigungsfähigkeit nur über eine Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Die Stadt Staßfurt verfügt noch nicht über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde. Gemäß § 204 Abs. 2 BauGB gelten die wirksamen Flächennutzungspläne der Gemeinden als Teilflächennutzungspläne (TFNP) fort, sofern Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert werden. Entsprechend beruhen die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen auf dem wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Staßfurt aus dem Jahr 1994 mit zahlreichen Änderungen und Ergänzungen. Bezugnehmend auf die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Staßfurt am 18.12.2020 strebt die Stadt Staßfurt in absehbarer Zeit die Aufstellung eines FNP für das gesamte Gemeindegebiet an.

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (§ 8 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf allerdings nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Geltungsbereich

Für den Bereich in der Gemarkung Staßfurt wurde nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Von dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist hierbei folgendes Flurstück betroffen:

Gemarkung Staßfurt, Flur 2, Flurstück 121/17

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung wird, wie folgt begrenzt:

- Im Westen und Süden: Gelände des Hellweg-Baumarkts mit Kundenparkplatz
- im Norden: landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten: Förderstedter Straße (Landesstraße L 72)

Die genaue Lage der Flurstücke und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Bestand

5.1. Räumliche Einordnung

Die Stadt Staßfurt liegt ca. 40 km südlich von der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Salzlandkreis.

Staßfurt ist über die Landesstraßen L 71, L 72 und L 73 an die Bundesstraßen B 81 (Magdeburg - Halberstadt) sowie B 180 (Oschersleben - Egeln - Aschersleben) angebunden. Die Autobahn A 2 (Berlin - Braunschweig) ist über die B 81 zu erreichen. Die Autobahn A 14 führt in 7 km Entfernung nordöstlich, die Autobahn A 36 in 7 km südlich an Staßfurt vorbei.

Staßfurt ist mit der Bahnlinie Schönebeck - Güsten an das regionale und mit der Bahnlinie Magdeburg - Erfurt an das überregionale Eisenbahnnetz der Deutschen Bahn AG angebunden.

Naturräumlich liegt Staßfurt in der Bodeaue im südlichen Bereich der Magdeburger Börde, nach dem Landesentwicklungsprogramm einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die das Stadtgebiet teilende Bode und der vorhandene Bestand an Gärten, Wiesen und Waldungen gewährleisten die landschaftlich gute Einbindung der Stadt. Die Stadt Staßfurt ist einzigartig durch 3 Siedlungskerne geprägt, die durch die Bahngleise und die Bode getrennt werden. Bekannt ist die Stadt durch die ersten Kalischächte der Welt in der Mitte des 19. Jahrhunderts. Die Schattenseite: die Bergbautätigkeit führte zu einem enormen Bergschadensgebiet. Siedlungserweiterungen haben sich hauptsächlich in Richtung Osten, Südwesten und Nordwesten entwickelt. Gewerbe- und Industrieansiedlungen befinden sich hauptsächlich im Norden/Nordosten, Süden und Westen der Stadt. So befindet sich im Norden sich das Salzwerk, an welches sich die Absetzbecken anschließen.

5.2. Realnutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Villa nebst Grundstück innerhalb der Flächen einer ehemaligen Brauerei nordöstlich des Zentrums von Staßfurt, die nach Beseitigung der Betriebsgebäude Anfang des vorigen Jahrzehntes mit einem Hellweg-Baumarkt überbaut worden ist. Das Baumarktgelände befindet sich südwestlich der Brauereivilla von der Förderstedter Straße.

Die Flächen im Umfeld des Baumarktes, insbesondere jenseits der Bahnlinie, sind auch heute noch industriell genutzt. Weiter südlich entlang der Förderstedter Straße beginnt eine Wohnbebauung, die sich bis in das Zentrum von Staßfurt hineinzieht.

5.3. Eigentumssituation

Der Planungsbereich befindet sich in privatem Eigentum.

5.4. Bebauung und Gebäudestruktur

Die Flächen im Umfeld der Villa und des Baumarktes, insbesondere jenseits der Bahnlinie, sind auch heute noch industriell genutzt. Weiter südlich entlang der Förderstedter Straße beginnt eine Wohnbebauung, die sich bis in das Zentrum von Staßfurt hineinzieht.

Entlang der Förderstedter Straße stehen auf der westlichen Seite in einer Straßenumflucht meist zweigeschossige Häuser aus der Gründerzeit. Dahinter liegen z.T. mit Nebengebäuden überbaute Höfe, daran anschließend Gärten mit zahlreichen Obstbäumen, die sich bis zu der westlich verlaufenden Bahnanlage erstrecken.

5.5. Erschließung

Der Planungsbereich ist durch die anliegende Verkehrsfläche „Förderstedter Straße“ verkehrstechnisch erschlossen.

Die versorgungstechnische Erschließung ist aufgrund der bestehenden Bebauung mit Abwasser, Elektroenergie, Gas und Telekommunikation erschlossen.

Flächenübersicht:

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,29 ha
davon:	
Urbanes Gebiet	0,29 ha

5.6. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Planungsbereich stellt zum heutigen Zeitpunkt eine Fläche für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung dar.

6. Planungseinschränkungen

Es sind keine Einschränkungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes bekannt.

7. Planungsinhalt

7.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Das städtebauliche Konzept beinhaltet den eigentlichen Baukörper der ehemaligen Brauereivilla mit den zugehörigen erforderlichen Stellplatz- und Grünflächen.

Eine Nutzung als Gewerbe ist aufgrund von attraktivem Überangebot an Gewerbestandorten, keiner Nachfrage und der Eigenart dieser ehemaligen Direktorenvilla des Brauereigeländes als Wohnraum nicht mehr weiter zu verfolgen.

Entsprechend der verfügbaren Geschoßflächen sollen weitere Gewerbeflächen in Wohnraum umgenutzt werden.

Das Baufeld selbst hat eine maximale Ausdehnung von ca. 27 Meter in der Länge sowie ca. 20 Meter in der Breite an die Außenhaut der Villa angrenzend.

7.2. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung

7.2.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet entsprechend § 6a BauNVO vorgesehen.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete weisen damit Ähnlichkeiten zum Mischgebiet auf; unterscheiden sich aber durch die gebietscharakterprägende Wirkung der Unterbringung von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, welche die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Anders als im Mischgebiet muß in Urbanen Gebieten die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein, was nicht bedeutet, daß eine bestimmte Nutzung dominierend andere Nutzungen zurückdrängen oder gar ausschließen darf.

Für die ehemalige Brauereivilla wird eine Wohn- und gewerbliche Nutzung festgeschrieben. Diese Nutzungsmischung ist gleichwertig baugebietsbestimmend und für das Urbane Gebiet charakteristisch. Keine der möglichen Nutzungsarten wird mit den Festsetzungen ausgeschlossen.

Im Untergeschoss (UG) und Erdgeschoss (EG) entlang des straßenseitigen Gebäudebereiches ist auf ca. 278 m² Nutzfläche eine gewerbliche Nutzung geplant. Dies entspricht 23% der gesamten vermietbaren Wohn- und Nutzfläche im Gebäude mit einer Gesamtnutzfläche von 1.222 m².

Gemäß § 6a Abs . 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 23% der gesamten vermietbaren Fläche der Villa für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Wird eine Baugenehmigung für dieses Gebäude beantragt erfolgt eine detaillierte Flächenberechnung als Nachweis der Einhaltung der geforderten Flächenverteilung.

Aufgrund der anliegenden Außenlärmpegel an der Fassade der Villa sind Nutzungseinschränkungen oder bauliche Maßnahmen entsprechend gutachterlichem und Abstimmungsergebnis mit der Unteren Immissionschutzbehörde festgesetzt worden.

7.2.2. *Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung*

Die Festsetzungen orientieren sich an der bereits bestehenden Bausubstanz der ehemaligen Brauereivilla:

GRZ 0,5	Grundflächenzahl 0,5
14 m	max. Traufhöhe
0	offene Bauweise
III	Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl kann aufgrund der bereits bestehenden Bebauung deutlich unter der maximal möglichen Grundflächenzahl festgesetzt werden.

Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist das natürliche, vorhandene Gelände vor dem Baugrundstück.

Außerhalb der der Baugrenze sind im Urbanen Gebiet Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung des Grundstückes erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit - und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten zulässig.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden aufgrund der geplanten Nutzungsänderung ausgeschlossen.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanentwurfes auf öffentliche Belange

Nr.	Pkt. besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			Verbesserung durch Schallschutzmaßnahmen
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die individuelle bauliche Nutzung
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung		X		nicht berührt
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche		X		
05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	X			Erhalt einer denkmalgeschützten Villa sowie eines städtebaulich attraktiven Stadteinganges

	tung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere				
a)	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,		X		nicht erkennbar
b)	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes		X		nicht erkennbar
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,		X		nicht erkennbar
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		X		nicht erkennbar
e)	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		X		nicht erkennbar
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		X		nicht berührt
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,		X		nicht berührt

h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		nicht berührt
	i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X		nicht erkennbar
08.	die Belange				
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X		nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft		X		nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X		nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X		nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausge-		X		nicht erkennbar

	richteten städtebaulichen Entwicklung				
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		nicht erkennbar
12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar

Die Vorprüfung zur Änderung der baulichen Nutzung im Geltungsbereich hat ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter besteht. So kann das Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung finden.