

Amt: Stadtplanungsamt

Datum: 2006-01-26

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-4376/2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	28.02.2006
Hauptausschuss	14.02.2006
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.02.2006

Titel:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 22/97 "An der Mauerstraße"

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/97 „An der Mauerstraße“ in der Fassung des Entwurfs- und Satzungsbeschlusses Nr. 4011/2003 vom 20.01.2004 wird ergänzt um die neue textliche Festsetzung Nr. 6 (Siehe Anlage 1)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22/97 „An der Mauerstraße“ wird in der vorliegenden Fassung (Januar 2006, Siehe Anlage 2) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird einschließlich seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden dürfen.
Die Träger öffentlicher Belange werden über die öffentliche Auslegung informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Gesamtkosten

EUR

jährliche Folgekosten

EUR keine

Haushaltsstelle

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter



Erläuterung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20.1.2004 den Entwurfs- und Satzungsbeschluss Nr. 4011/2003 über den Bebauungsplan Nr. 22/97 „An der Mauerstraße“ gefasst,

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Entwicklung des Gewerbestandortes vorzubereiten, musste im Sinne der Umsetzung der städtebaulichen Ziele aber beachten, keine Anforderungen an die Grundeigentümer zu stellen, die bei einer – derzeitigen – geringen Auslastung des Grundstücks eine rentable Bewirtschaftung der Fläche unmöglich machen. Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplan zwar eine neue Erschließung des Gewerbegebietes über die private Straßenverkehrsfläche vor, schließt aber eine Beibehaltung der bisherigen Zufahrten nicht aus.

Laut Begründung zum Bebauungsplan (Stand Satzungsentwurf 01/2004) sollte sich der Grundeigentümer des zentralen Gewerbegrundstücks vor Rechtskraft des Bebauungsplanes (also vor Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Amtsblatt) in einem städtebaulichen Vertrag dazu verpflichten, ab einer bestimmten Anzahl an Arbeitsplätzen auf dem Gelände oder bei Ansiedlung eines Betriebes mit hohem LKW-Aufkommen die bisherigen Zufahrten einzuschränken bzw. aufzugeben. Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der mit einem einzelnen Grundeigentümer abgeschlossen wird, als Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes ist dann problematisch, wenn auch die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die Grundstücke anderer Eigentümer hiervon abhängig ist. Durch die Änderung des Baugesetzbuches aus dem Juli 2004 besteht mittlerweile die Möglichkeit, bedingte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, auf einen städtebaulichen Vertrag zu verzichten. Die vorgesehenen Vertragsinhalte können nun in einer bedingten Festsetzung geregelt werden.

Die bedingte Festsetzung verlangt die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße für den Fall, dass gewerbliche Nutzungen in einer Größenordnung angesiedelt werden, von der anzunehmen ist, dass der Stellplatzbedarf höher ist, als das vorhandene Stellplatzangebot (ca. 80 Stellplätze).

Über die Möglichkeit, den Bebauungsplan materiell-rechtlich nach dem neuen Recht, formell aber nach den Übergangsvorschriften – also nach dem alten Verfahren – fortzuführen, wurde eine entsprechende juristische Auskunft eingeholt. In der vorliegenden Stellungnahme wurde empfohlen, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Erstellung des Entwurfs erfolgte ohne Einbeziehung externer Büros durch die Verwaltung.

Anlagen:

Anlage 1: Textliche Festsetzung Nr. 6

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf Stand 31.1.2006

