

öffentlich

Bearbeiter: Wagner, Robert
 Einreicher: Stadtplanungsamt
 Beteiligte
 Bereiche:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
30.04.2018	077/2018

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis				
		TOP	Für	Geg	Enth	
Ausschuss f. strategische Stadtentwicklung und Wirtschaft nicht öffentlich	24.05.2018					ohne Abstimmung, Ausschuss/Stadtrat war nicht beschlussfähig
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	05.06.2018					einstimmig
Stadtrat öffentlich	20.06.2018					

Betreff:

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Koburger Straße / Albrecht-Dürer-Straße" nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den rechtskräftigen Bebauungsplan "Koburger Straße / Albrecht-Dürer-Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB für eine Teilfläche mit nachfolgender Zielsetzung zu ändern:

- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 nach § 6 BauNVO sind zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu ändern.
- Das Änderungsverfahren erfolgt nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren, wonach die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) gelten. Daher wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Geltungsbereich der Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von § 4 und § 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 9. März 2018 i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen

Kreisstadt Marktleeburg vom 16. Juli 2014, zuletzt geändert am 21. Januar 2015.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan "Koburger Straße / Albrecht-Dürer-Straße" wurde am 21.09.2011 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und am 30.09.2011 öffentlich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplanes war es, die ehemals gewerblich genutzten Flächen städtebaulich zu ordnen und als Mischgebiet weiterzuentwickeln.

Die Realisierung des angestrebten Mischgebietes ist bis heute nur teilweise abgeschlossen. Während der Anteil der Wohnbebauung im Gebiet mittlerweile ausgeschöpft ist, konnte eine Ansiedlung mischgebietskonformer Gewerbebetriebe bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erreicht werden.

Die Gründe dafür liegen unter anderem darin, dass auf den bisher genutzten Grundstücken keine mischgebietstypische Gewerbenutzung ausgeübt wird und die noch zur Verfügung stehenden Flächen für die Ausübung von gewerblichen Nutzungen für viele in Betracht kommende Betriebe, bspw. aufgrund zu geringer Lagerflächen, zu klein sind.

Die noch freien Flurstücke des Geltungsbereiches befinden sich zum Großteil im Eigentum von Herrn Morgenstern, nachfolgend Antragsteller genannt. Der Antragsteller hat am 22.02.2018 einen Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes gestellt (siehe Anlage 2).

Bei einer Bebauung der freien Grundstücke mit einer ausschließlich mischgebietskonformen, gewerblichen Nutzung könnte die Mischgebietsausweisung eingehalten werden, jedoch wären die Wohn- und Gewerbebauten separiert voneinander. Die entstehenden Gewerbebauten würden nach der Errichtung wie ein städtebaulicher Fremdkörper in Relation zur vorhandenen Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet, sowie den angrenzenden Gebieten in denen fast ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden sind, wirken.

Ein Bedarf an mischgebietskonformen gewerblichen Nutzungen an diesem Standort, innerhalb eines ausschließlich mit Wohnnutzung umgebenen Quartieres, ist derzeit nicht mehr erkennbar. Dies begründet sich dadurch, dass sich das Gebiet anders, als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, entwickelt hat. Eine gewerbliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke stellt sich aufgrund deren vergleichsweise geringer Größen äußerst kompliziert dar, wodurch eine entsprechende Nutzung derzeit nicht absehbar ist. Somit können die freien Grundstücke auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes in absehbarer Zeit keiner Nutzung zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Änderung der Gebietsausweisung im Bebauungsplan von einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO städtebaulich sinnvoll, um keine dauerhaften Brachen innerhalb des ansonsten intakten Gebietes zu begünstigen. Des Weiteren würde hierdurch die mischgebietskonforme gewerbliche Nutzung zugunsten einer im allgemeinen Wohngebiet möglichen gewerblichen Nutzung verlagert werden. Es wäre damit weiterhin möglich, gewerbliche Nutzungen zu etablieren, jedoch würden diese im allgemeinen Wohngebiet dann vornehmlich der Versorgung des Gebietes dienen.

Die Mischgebietsfestsetzung für die Flächen MI 1, MI 2 und MI 3 soll daher zugunsten

eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO geändert werden.

Für das Änderungsverfahren ist § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ anwendbar, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Der Bereich der 1. Änderung ist in beiliegendem Übersichtsplan (Anlage 1) gekennzeichnet. Er weist eine Größe von ca. 15.000 m² auf.

Auf Grund dieser geringen Flächengröße ist keine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt.

Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter berührt.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

In § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird bestimmt, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen seiner Änderung nachträglich anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Antragsteller wird nach Fassung dieses Beschlusses ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen, in welchem dieser sich zur Tragung der Planungskosten verpflichten wird.

Karsten Schütze
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss Mai 2018
- Anlage 2: Antrag Antragsteller vom 22.02.2018