

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.04.2016	
Stadtverordnetenversammlung	12.05.2016	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 82 "Caravancenter Lindenstraße"
 hier: Beschluss über den Entwurf zur erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Caravancenter Lindenstraße" wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 10.09.2015 als Satzung beschlossen (DS 6/111/1).

Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines Gewerbebetriebes, der im Plangebiet seinen Betrieb ausbauen will. Während das Gewerbe im östlichen Plangebiet schon über den § 34 BauGB im Innenbereich zulässig ist, dient der Bebauungsplan der Erweiterung des Betriebes auf ein westlich angrenzendes städtisches Grundstück, das an den Gewerbetreibenden verkauft werden soll.

Städtebaulich dient der Bebauungsplan durch begrenzende Zulässigkeitsfestsetzungen der Konfliktbewältigung zwischen dem Wohnen auf der Südseite der Lindenstraße und dem Gewerbe auf der Nordseite. Es werden die Nutzungen auf solche begrenzt, die von ihrem Emissionsverhalten neben dem Wohnen zulässig sind.

Dem Satzungsbeschluss wurde die Auflage hinzugefügt, mit dem Gewerbetreibenden im Plangebiet eine Regelung zu treffen, dass seine Grundstückszufahrt so weit nach Osten zu verlagern ist, dass die gegenüberliegende Wohnbebauung vom Zufahrtsverkehr auf das Gewerbegrundstück nicht betroffen ist. Erst dann sei der Bebauungsplan in Kraft zu setzen.

Eine entsprechende vertragliche Regelung konnte nicht zustande gebracht werden. Deshalb soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Gewerbetreibende äußerte in den Verhandlungen den Wunsch, den An- und Abfahrtsverkehr zu und von seinem Grundstück auf zwei Zufahrten aufteilen zu können, um auf seinem Grundstück einen Einbahnverkehr einrichten zu können. Die zusätzliche Zufahrt soll gegenüber der Zufahrt der FGL Handelsgesellschaft mbH (FGL) liegen. Damit werden die gegenüberliegenden einzelnen Wohnhäuser auf der südlichen Seite der Lindenstraße (Lindenstraße 50a, 51, 52 und 53) von unmittelbaren Belastungen eines Zu- und Abfahrtsverkehrs weitgehend freigehalten. Die Regelung dient einer zusätzlichen Konfliktvermeidung. Zeichnerisch wird im nun vorliegenden Entwurf (Stand: 13.04.2016) zwischen den Bereichen, in denen die Zufahrten liegen können, gegenüber den Wohnhäusern ein auf 65 Meter verbreiteter Bereich festgesetzt, in dem Grundstücksein- und -ausfahrten nicht zulässig sind.

Die von der Stadtverordnetenversammlung geforderte Regelung zur Zufahrt des Gewerbegrundstücks und zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnnutzung wird damit jetzt über den Bebauungsplan getroffen.

Mit dem Entwurf (Stand: 13.04.2016) soll erneut die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB vorgenommen werden. Parallel dazu soll gemäß § 4 a BauGB erneut die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB stattfinden.

Dabei soll bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu dieser Änderung abgegeben werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 "Caravancenter Lindenstraße" (Stand: 13.04.2016) wird zur Kenntnis genommen. Mit diesem Entwurf sind gemäß § 4 a BauGB erneut die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig erneut die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und erneut die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets

Bebauungsplan Nr. 82 "Caravancenter Lindenstraße", Entwurf (Stand: 13.04.2016)

Planzeichnung (Bebauungsplan Stand: 13.04.2016)

Legende (Bebauungsplan Stand: 13.04.2016)

Textliche Festsetzungen (Bebauungsplan Stand: 13.04.2016)

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Stand: 13.04.2016)

(Der Entwurf zum Bebauungsplan wird aus technischen Gründen nicht im Originalmaßstab der Drucksache beigefügt. Er kann in der Fachgruppe Stadtplanung eingesehen werden und wird zu den Sitzungen vorgelegt.)