

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
17/080

Status:

öffentlich

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 Industriegebiet Nord - Aufstellungsbeschluss-
--

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Sandhorst	11.05.2017	Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Änderung des Bebauungsplans fallen Personal- und Sachkosten für die Planfassung und Durchführung der erforderlichen Verwaltungsverfahren, Fremdkosten für die Beschaffung der amtlichen Plangrundlage und Kosten für Ersatzwallhecken an. Oben genannte Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Als Grundlage für die Kostenübernahme ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Industriegebiet Nord“ als Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren,
2. die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 86/3 im durch die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 überdeckten Teilbereich,

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Planungsanlass

Der Verwaltung liegt eine Anfrage durch den Grundstückseigentümer zur Erweiterung seines Gewerbebetriebes vor. Er ist Eigentümer zweier Grundstücke, die durch eine bestehende Wallhecke getrennt werden. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Gewerbebetriebes

beabsichtigt der Eigentümer die Grundstücke zusammen zu legen.

Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 86/3 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet G10 festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen im Plangebiet eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke mit einer GFZ von 0,8, offene Bauweise mit abweichenden Gebäudelängen von mehr als 50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m.

Aufhebung des überdeckten Teilbereichs des Bebauungsplans Nr. 86/3

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 überdeckt einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 86/3. Das Verfahren zur Aufhebung des Teilbereichs im rechtsgültigen Bebauungsplan wird in das Verfahren zur Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 integriert.

Planungserfordernis und Planungsinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Nachfrage nach der Expansion des bestehenden gewerblichen Betriebes entsprochen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha. Um die Erweiterung des Betriebes und die Herstellung einer Zufahrt zu ermöglichen, muss die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte Wallhecke überplant werden und die Baugrenzen angeglichen werden. Ferner sollen zur Festigung des Bestandsschutzes des bestehenden Getränkeabholmarktes die textlichen Festsetzungen bezüglich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ergänzt werden. Durch die Planung entfällt eine Wallhecke. Diese wird an geeigneter Stelle außerhalb des Gewerbegebietes neu errichtet. Das Planungsprojekt erfüllt die Voraussetzungen des § 13 BauGB und kann somit im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung und mit der Möglichkeit der Zulassung des Vorhabens während der Planaufstellung (§ 33, Abs.3, BauGB) abgewickelt werden. Eine Flächennutzungsplananpassung ist nicht erforderlich, da die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan den Vorhaben entspricht.

Verfahrensablauf

Nach grundsätzlicher Zustimmung der städtischen Gremien zur Bebauungsplanänderung wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Planungs- und Verfahrenskosten abschließen. Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages wird die Verwaltung die Arbeiten am Planverfahren aufnehmen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86
2. Übersichtsplan der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 86
3. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 86/3

gez. Windhorst