

## **Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	30.05.2013	Ö			

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 14 "Industriegelände an der Hafestraße" - 8. Änderung  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegelände an der Hafestraße“ - 8. Änderung - wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
5. Der Bebauungsplan Nr. 14 - 7. Änderung - soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 - 8. Änderung - aufgehoben werden. Der genaue Geltungsbereich ist in der beiliegenden Anlage gekennzeichnet.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Auf die Sachverhaltsdarstellung in der Vorlage WP 11-16/363 wird vollinhaltlich Bezug genommen. Der Eigentümer der Flurstücke 49/39, 49/34, 49/33 und 48/10, gelegen zwischen Engterstraße und Hafestraße, hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan Nr. 14 im Bereich der rechtskräftigen 7. Änderung zu überarbeiten, da auf den o.g. Flächen ein Fahrschulbetrieb (Fahrschulgebäude mit eventueller Einliegerwohnung und Unterstellhalle mit Werkstatt für LKW) sowie ein Schnellrestaurant und eventuell bauliche Anlagen für ein

Abschleppunternehmen errichtet werden sollen. Die Ansiedlung eines Abschleppunternehmens ist im Hinblick auf die Gebietsverträglichkeit zu überprüfen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 ist am 31.01.2009 in Kraft getreten und sah auf den in Rede stehenden Flächen die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vor. Trotz abgestimmter Planung mit einem Projektentwickler konnte dieses Planungsziel nur auf Teilflächen realisiert werden. Der Projektentwickler hat seine Vermarktungsbemühungen seit längerem eingestellt und das auf den o.g. Flurstücken befindliche Altgebäude verfällt zusehends.

Die 4 Flurstücke mit aufstehenden Gebäuden sind nunmehr verkauft worden und sollen gewerblich genutzt werden. Aus diesem Grund ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes und eine Überarbeitung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich erforderlich. Im Rahmen einer Vorabstimmung hat der Landkreis darauf hingewiesen, dass bei Durchführung der Planung ein Zielabweichungsverfahren vorzunehmen ist, da der bisherige Einzelhandelsstandort im Regionalen Raumordnungsprogramm entsprechend ausgewiesen ist.

Aus städtischer Sicht ist zu begrüßen, dass das vorhandene abgängige Gebäude abgebrochen werden soll. Im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens muss sichergestellt werden, die angedachten baulichen Nutzungen möglichst sinnvoll in den Bestand zu integrieren. Die Gebietsverträglichkeit der angedachten Nutzungen ist im Rahmen des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens zu überprüfen. Die Verwaltung wurde vom Erwerber vor dem Kauf der Grundstücke hinsichtlich der Übereinstimmung seiner Planungen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht konsultiert.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird seitens der Verwaltung für erforderlich gehalten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

#### **Anlagenverzeichnis:**

B-Plan 14-8 - Geltungsbereich (Übersichtsplan)