

Beschlussvorlage Nr. 268-II-2016

Sitzung/Gremium Stadtrat	Termin 15.09.2016	Status öffentlich
------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Vorbereitung durch die Verwaltung:
Federführendes Amt: Fachbereich II/Team Bauen

Betr.: B-Plan "Ehemalige Zuckerfabrik" 2. Änderung für die Ortschaft Osterwieck, Flur 10, Flurstück 118, 238, 615 und 614 - Satzungsbeschluss**Sachverhalt:**

Die part AG, Hildesheimer Str. 2 in 37581 Bad Gandersheim als Vorhabenträger plant den Neubau eines Lebensmitteldiscounters sowie einen Fachmarkt samt zugehöriger gemeinsamer Stellplatzanlage.

Um Baurecht für das Vorhaben zu erhalten wird die Änderung der Art der baulichen Nutzung eines Teilbereichs des B-Plans „Ehemalige Zuckerfabrik“, 1. Änderung, an der Bahnhofstraße von Gewerbegebiet (GE) / eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. §8 BauNVO zu einem Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ gern. §11 (3) BauNVO und die Festsetzung der Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche südlich des Sondergebietes notwendig.

Mit dem Antragssteller part AG wurde eine Planungsvereinbarung/ Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der part AG wurde die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung für das Baugebiet „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung in der Stadt Osterwieck einschließlich der diesbezüglich erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes übertragen.

Für die verkehrliche sowie versorgungstechnische Erschließung soll ein Erschließungsvertrag mit dem Erschließungsträger „part AG“ geschlossen werden.

Der Bebauungsplan „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung in der Stadt Osterwieck kann nach dem Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

In der Stadtratssitzung am 10.12.2015 wurde die Auslegung gemäß § 3 II BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 II BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 II BauGB während der Auslegung wurde gemäß § 19 III der Hauptsatzung der Stadt Osterwieck ortsüblich vom 12.01.2016 bis 02.03.2016 durch Aushang bekannt gemacht. Die Unterlagen der Auslegung lagen vom 27.01.2016 bis zum 26.02.2016 im Rathaus der Stadt Osterwieck, Am Markt 11, 2. OG, Zimmer 22 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 II BauGB mit Schreiben vom 22.01.2016 aufgefordert, eine Stellungnahme zu dem genannten Bebauungsplan bis zum 24.02.2016 abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seiner Stellungnahme den Nachweis des Versorgungsbedarfes für Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke gefordert. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass in der Schallimmissionsprognose des TÜV Nord das Wohnhaus Bahnhofstraße 14 nicht berücksichtigt wurde.

Die verbleibenden Flächen südöstlich der Erschließungsstraße sowie der verbleibende Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes so klein sind, dass eine Bebaubarkeit entsprechend der Festsetzungen nicht möglich ist. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die erneute Auslegung gemäß § 4 a BauGB erforderlich. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 4 a BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen eingeholt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB während der erneuten Auslegung wurde gemäß § 19 III der Hauptsatzung der Stadt Osterwieck ortsüblich vom 22.03.2016 bis 26.04.2016 durch Aushang bekannt gemacht. Die Unterlagen der Auslegung lagen vom 06.04.2016 bis zum 20.04.2016 im Rathaus der Stadt Osterwieck, Am Markt 11, 2. OG, Zimmer 22 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a BauGB mit Schreiben vom 31.03.2016 aufgefordert, eine Stellungnahme zu dem genannten Bebauungsplan bis zum 18.04.2016 abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass in den textlichen Festsetzungen andere Handelsgüter im Rahmen von Sonderaktionen nicht zulässig sind. Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme festgestellt, dass auf Grund der ähnlichen farblichen Darstellung eine Unterscheidung der Straßenverkehrsfläche und der Sondergebietsfläche kaum möglich ist. Hinsichtlich der Pflanzmaßnahmen sollte festgelegt werden, wann und von wem die Maßnahmen durchzuführen sind.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die 2. erneute Auslegung gemäß § 4 a BauGB erforderlich. Die Stellungnahmen wurden gemäß § 4 a BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen eingeholt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a BauGB während der 2. erneuten Auslegung wurde gemäß § 19 III der Hauptsatzung der Stadt Osterwieck ortsüblich vom 19.07.2016 bis 26.08.2016 durch Aushang bekannt gemacht. Die Unterlagen der Auslegung lagen vom 02.08.2016 bis zum 16.08.2016 im Rathaus der Stadt Osterwieck, Am Markt 11, 2. OG, Zimmer 22 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 a BauGB mit Schreiben vom 25.07.2016 aufgefordert, eine Stellungnahme zu dem genannten Bebauungsplan bis zum 12.08.2016 abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen der Vorlage

Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr
Veranschlagung im Finanzplan

Ja Nein
Ja Nein
Ja Nein

Pflichtaufgaben Freiwillige Aufgaben
Ergebnisplan Finanzplan/ Investitionstätigkeit

Entscheidungsvorschlag:

1. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck beschließt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung in der Stadt Osterwieck als Satzung.
2. Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck beschließt zu dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Ehemalige Zuckerfabrik“ 2. Änderung in der Stadt Osterwieck die Abwägung.
3. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 19 der Hauptsatzung der Stadt Osterwieck in der Ilsezeitung bekanntzugeben.

Wagenführ
Bürgermeisterin

3. Beschluss:

Dem Entscheidungsvorschlag wird

- zugestimmt
- nicht zugestimmt
- mit folgenden Änderungen/ Ergänzungen zugestimmt

Änderungen/ Ergänzungen:

.....
.....
.....
.....

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrates: 29

davon anwesend: _____

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenthaltungen: _____

Auf Grund des § 33 (1) KVG LSA waren keine Mitglieder des Gemeinderates von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Auf Grund des § 33 (1) KVG LSA haben folgende Mitglieder des Gemeinderates weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

.....
.....
.....
.....

Osterwieck, 15.09.2016

Wagenführ
Bürgermeisterin