Beschlussbegleitprotokoll

Stadt Wanzleben - Börde		BV-BM Nr.: 197/BM/19-24
Behandlungsart: öffentlich		Beschluss - Nr.: 101206.21.01-046
Kurztitel: 1. Änderung B-Plan Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite" ZD Klein Wanzleben		
Antragsteller: Kluge, Thomas		
Gremium	Datum	Beratungsergebnis
Ortschaftsrat ZD Klein Wanzleben	23.08.2021	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	24.08.2021	Sitzung ausgefallen
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	31.08.2021	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Hauptausschuss	07.09.2021	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Stadtrat	23.09.2021	Ja 21 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen

Beschlusswortlaut:

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde beschließt den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/91 Gewerbegebiet Hofbreite in der beigefügten Form (Stand August 2021) gemäß § 1 Abs. 3 und 8 sowie § 13 i. V. m. § 13a BauGB und billigt die Begründung. Der Entwurf der 1. Änderung und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 und 2 BauGB).

Finanzierung: Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Begünstigten / Grundstückseigentümer auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages getragen. Der Stadt entstehen somit keine Kosten.

Begründung:

Der Eigentümer der Fläche im Planänderungsgebiet hat einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ gestellt. Er hat angrenzend an den Bebauungsplan auf dem Flurstück 660, Flur 2 sein Wohngrundstück. Das Wohngrundstück hat auf Grund seiner geringen Grundstücksgröße keine Garten- bzw. Freizeitfläche. Aufgrund dessen hat der Eigentümer des Wohngrundstückes die „Restfläche“ im Gewerbegebiet „Hofbreite“ (im Geltungsbereich des B-Planes Nr.01/91), welche unmittelbar an sein Grundstück angrenzt, von der Stadt Wanzleben - Börde erworben.

Der Eigentümer nutzt bereits den nördlichen Teil der Fläche als Freizeit- und Erholungsgarten, der südliche Teil der Fläche ist ungenutzt. Auf dieser hat sich eine Gehölzfläche entwickelt. Nunmehr möchte er auf der Fläche im nördlichen Teil ein Gartenzimmer mit Abstellraum und einen naturnahen Kleinbadeteich errichten. Der südliche Teil der Fläche, auf der sich eine Gehölzfläche entwickelt hat, soll dagegen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung des bestehenden Gewerbegebiets bzw. zur Abgrenzung des Gebietes erhalten bleiben.

Die derzeitigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan stehen der o.g. geplanten Bebauung bzw. einer Erhaltung der vorhandenen Gehölzfläche entgegen.

Für die geplante Nutzung der Fläche wie oben genannt ist die Änderung des B-Planes von einer Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der vorliegenden B-Planänderung soll die Grünfläche von derzeit ca. 430 m² auf 3.170 m² erweitert und die gewerbliche Baufläche im Gegenzug um ca. 2.740 m² reduziert werden.

Des Weiteren wird mit der Planänderung die Gewerbegebietsrestfläche im Ursprungsbebauungsplan, welche aufgrund ihrer Lage und ihres Flächenzuschnittes (keine Straßenanbindung) nicht als Gewerbegrundstück vermarktet werden konnte, einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Die B-Planänderung dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, Punkt 2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Punkt 14 ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen der ortsansässigen Bevölkerung und Punkt 7 Vermeidung von Auswirkungen auf Pflanzen und Tieren.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist hierzu im Einzelnen dem Kapitel 3.3 der beiliegenden Begründung des 1. Entwurfes des B-Planes zu entnehmen.

Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt die Pflicht, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Anlagenverzeichnis:

Planteil Entwurf B-Plan Hofbreite

Begründung Entwurf B-Plan Hofbreite

Bürgermeister

Thomas Kluge

Stadt Wanzleben - Börde, den 24.09.2021

Siegel