

Beschlussbegleitprotokoll

Stadt Wanzleben - Börde		BV-BM Nr.: 232/BM/19-24
Behandlungsart: öffentlich		Beschluss - Nr.: 101206.22.01-013
Kurtztitel: Satzungsbeschluss 1. Änderung B-Plan Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite" OT ZD Klein Wanzleben		
Antragsteller: Kluge, Thomas		
Gremium	Datum	Beratungsergebnis
Ortschaftsrat ZD Klein Wanzleben	31.01.2022	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	01.02.2022	Ja 6 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Hauptausschuss	08.02.2022	Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Stadtrat	24.02.2022	Ja 23 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen

Beschlusswortlaut:

1. Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde beschließt die Satzung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ in der Stadt Wanzleben - Börde OT Zuckerdorf Klein Wanzleben, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), Planungsstand Dezember 2021, als Satzung.
2. Die Begründung wird in der beigelegten Fassung (Stand Dezember 2021) gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen. Dabei ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zeitgleich werden die Unterlagen ins gemeindliche Internet-Portal der Stadt eingestellt.

Begründung:

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 23.09.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ OT Zuckerdorf Klein Wanzleben gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Aus diesem Grund war 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.

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 aufgrund 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.

Die Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.11.2021 bis 06.12.2021 durchgeführt. Parallel dazu erfolgte die online-Beteiligung, die Unterlagen standen für den gleichen Zeitraum auf Homepage der Stadt Wanzleben - Börde zur Verfügung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.10.2021.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist erfolgt.

Nunmehr ist der Verfahrensschritt zur Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB abgeschlossen.

Da es im Ergebnis der Abwägung zu keiner Änderung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ kommt, welche eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bedarf, kann die 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ beschlossen werden.

Anlagenverzeichnis:

Begründung B-Plan 1. Änderung B-Plan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“
Planteil 1. Änderung B-Plan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“

Bürgermeister
Thomas Kluge
Stadt Wanzleben - Börde, den 25.02.2022

Siegel