

Beschlussbegleitprotokoll

Stadt Wanzleben - Börde		BV-BM Nr.: 301/BM/19-24
Behandlungsart: öffentlich		Beschluss - Nr.: 101206.22.01-087
Kurtztitel: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges,, OT Stadt Wanzleben		
Antragsteller: Kluge, Thomas		
Gremium	Datum	Beratungsergebnis
Wirtschafts-, Verkehrs-, Bau- und Umweltausschuss	15.11.2022	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Hauptausschuss	22.11.2022	Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Stadt Wanzleben	30.11.2022	Ja 7 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig empfohlen
Stadtrat	08.12.2022	Ja 22 Nein 0 Enthaltung 0 Mitwirkungsverbot 0 einstimmig beschlossen

Beschlusswortlaut:

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes B-Plan Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges" OT Stadt Wanzleben in der Fassung vom September 2022, die Begründung wird gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Östlich des Pestalozziweges" OT Stadt Wanzleben einschließlich Begründung ist nach § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

Finanzierung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens werden durch den Begünstigten / Grundstückseigentümer getragen (Abschluss eines städtebaulichen Vertrages). Der Stadt entstehen somit keine Kosten.

Begründung:

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines Bürogebäudes (Um- und Ausbau) zu einem Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten schaffen.

Des Weiteren soll eine gewerbliche Vermietung der vorhandenen Garagen/ Nebengebäude (z.B. zum Unterstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Oldtimern und Pkw-Anhängen, als Lager für Gartengeräte und Bauwerkzeuge u. ä.) ermöglicht werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche östlich des Pestalozziweges.

Das Gelände wurde ehemals von einem Baubetrieb genutzt, es ist mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus und mehreren Garagen bzw. Nebengebäuden bebaut.

Der Geltungsbereich des B-Plans soll in der Gemarkung Wanzleben aus der Flur 7 die Flurstücke 1050, 1051 und 1011 umfassen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,76 ha.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, Potenziale von innerörtlichen Brachflächen (hier sinnvolle Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche) vorrangig vor einer Bebauung des Außenbereichs zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für die o.g. Bebauung wird eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung gefördert.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6, Punkt 2 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Weiterhin ist durch die Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet u.a. die Nutzung der vorhandenen Gebäude von Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) möglich. Ausgehend von dem vorher Gesagtem werden mit dem Vorhaben ebenfalls auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche im Siedlungsraum,
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Umnutzung eines Bürogebäudes zu Mietwohnungen,
- Gewerbliche Vermietung vorhandener Gebäude,
- Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen im Plangebiet,
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebiets.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung einer Nachnutzung des Geländes ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist hierzu im Einzelnen unter Punkt 3.3. der Begründung des B-Planentwurfs 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:

Begründung Entwurf B-Plan Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“

Planzeichnung Entwurf B-Plan Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“

Bürgermeister

Thomas Kluge

Stadt Wanzleben - Börde, den 09.12.2022

Siegel