

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	10/0603
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	24.01.2011	

Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 49a - Malzhagen/Gewerbegebiet
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor für den im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichneten Bereich im Gewerbegebiet Malzhagen einen Bebauungsplan zur Schaffung weiterer gewerblicher Bauflächen aufzustellen. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Gemarkung Nümbrecht, Flur 33, Nr. 212, 213, 259 und 260. (s. Antrag – Anlage 1).

Die Grundstücke sind bereits heute im Flächennutzungsplan zum größten Teil als gewerbliche Baufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen (s. Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Anlage 2).

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des BPL Nr. 66 – Malzhagen / Im Wickershagener Garten – (Kleingartenanlage), östlich grenzen weitere gewerbliche Bauflächen und südlich sowie westlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Ein Luftbild von Malzhagen ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Bauleitplanung soll die vorhandene gewerbliche Entwicklung sichern sowie Erweiterungsmöglichkeiten gewährleisten.

Bislang waren Vorhaben im Gewerbegebiet Malzhagen Bereich planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und aufgrund fehlender Privilegierungstatbestände (§ 35 Abs. 1 BauGB) nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen (sonstige Vorhaben im Außenbereich).

Die Aufstellung eines Bebauungsplans würde den ansässigen Betrieben Planungssicherheit und Entwicklungsmöglichkeiten geben. Eventuell erforderlich werdende Folgenutzungen könnten planungsrechtlich abgesichert werden.

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

Daneben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der Christlichen Gemeinde Hammermühle den Bau eines neuen Gemeindezentrums zu ermöglichen.

Für die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB fehlt es an den materiellrechtlichen Voraussetzungen, so dass Planungsrecht nur durch eine konkrete Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplans geschaffen werden kann.

Der Flächennutzungsplan weist das beantragte Plangebiet zu einem Großteil als gewerbliche Baufläche aus, so dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes in einem Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) können in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese Ausnahme im Plangebiet allgemein zulässig ist, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, das Baugebiet also den Charakter eines Gewerbegebietes mit Betriebsgebäuden, Lagerhallen und -plätzen etc. behält.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan könnten gegenseitige Störungen der ansässigen Gewerbebetriebe und des geplanten Gemeindezentrums sowie der Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Abweichend vom Antrag schlägt die Verwaltung vor, das Plangebiet auf den gesamten gewerblichen Bereich sowie die vorhandene Wohnbebauung, wie im Kartenauszug – Anlage 4 dargestellt, auszudehnen.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich am Plangebiet des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 – Malzhagen/Gewerbegebiet, dessen Planverfahren seinerzeit nicht zu Ende geführt wurde.

Der erforderliche ökologische Ausgleich soll entweder auf den im Plangebiet liegenden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, erbracht werden (s. Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Anlage 2), oder außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Einzelheiten sind noch abzuklären.

Ein hydrogeologisches Gutachten, das Aussagen zur Behandlung des Oberflächenwassers trifft, muss erstellt werden. Eventuell kann eine Einleitung in den Malzhagener Bach erfolgen.

Die wegemäßige und abwassermäßige Erschließung ist durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Investor zu sichern.

Die Kosten für die Bauleitplanung sowie die baurechtlich notwendigen Erschließungsmaßnahmen sind vom Antragsteller zu tragen.

Es ist darüber zu beraten, ob ein entsprechendes Planverfahren eingeleitet werden soll.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Umweltausschuss beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49a –Malzhagen/Gewerbegebiet –, entsprechend des Vorschlags der Verwaltung, für den im beigefügten Kartenauszug gekennzeichneten Bereich gem. § 2 Abs. 1 BauGB
2. die Verwaltung zu beauftragen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Anlagen:

Antrag

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Luftbild

Kartenauszug mit Abgrenzungsvorschlag der Verwaltung