

Sitzungsvorlage DS 2009/158

Stadtplanungsamt
Helmut Dunkelberg
Klaus Aisenbrey
Christian Storch
(Stand: **25.03.2009**)

Mitwirkung:

RA Dr. Wirsing, Wurster-Wirsing-Schotten

Aktenzeichen:

Technische Ausschuss
öffentlich am 01.04.2009

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Jahnstraße Mitte"
Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss vom 01.12.2008 wird geändert und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung fortgeführt. Dieser Beschluss wird gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
2. Dem Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Jahnstraße – Mitte", bestehend aus Lageplan und Textlichen Festsetzungen vom 24.03.2009, wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alternative 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die im Aufstellungsbeschluss vom 01.12.2008 formulierten Planungsziele werden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die entsprechenden Festsetzungen umgesetzt.

Die Voraussetzung zur Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB liegen vor und sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2. Begründung zum Bebauungsplan

Siehe Anlage

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu den ursprünglich getrennten Verfahrensgebieten und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach der Zusammenlegung der Gebiete wurden von Bürgern Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten abgegeben:

- keine Einschränkungen der bisherigen rechtlichen Situation für die bestehenden Gewerbebetriebe
- weiterhin uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten auch für Betriebe des medizinischen und sozialen Bereichs
- das Erfordernis der Planaufstellung wurde in Frage gestellt
- Einschränkung der Berufsfreiheit im als Mischgebiet wahrgenommenen Plangebiet durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes

Wertung

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gewerbebetriebe und zur Vermeidung von Konfliktlagen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, in dem der Charakter des bislang faktisch vorhandenen Gewerbegebietes planungsrechtlich gesichert wird. Nutzungen, die dem gewerblichen Charakter widersprechen sind zum Schutz der Gewerbebetriebe nicht zulässig. Einschränkungen in der Berufsausübung werden nicht gesehen.

Die Behörden wurden frühzeitig am Verfahren beteiligt und gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

- keine Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe
- Prüfung einer "Fremdkörperfestsetzung" auf dem Flurstück Nr. 3106 sowie einer vertraglichen Konfliktbewältigung
- Anregung zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Jahnstraße
- Hinweise zu Altstandorten und Altablagerungen
- Hinweise zur Festsetzung von Leitungsrechten
- Anregungen zum Erhalt raumprägender Bäume sowie zur Prüfung von Entlastungsmöglichkeiten für das Kanalnetz

Wertung

Zum Schutz der östlich angrenzenden Wohngebiete wird entlang der Jahnstraße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Betriebe zulässig sind, deren Emissionsniveau dem eines Mischgebietes entspricht. Die Hinweise zu Altstandorten und Altablagerungen sowie das Leitungsrecht werden im Bebauungsplan ebenso berücksichtigt wie Festsetzungen zu Pflanzbindungen und begrünten Flachdächern für Büro- und Verwaltungsgebäude zur Entlastung der Kanalisation. Mit der Ausdehnung von Anlagen für gesundheitliche Zwecke auf das angrenzende Flurstück Nr. 3106 droht eine Veränderung des Gebietscharakters in Richtung einer Gemengelage, die zu Einschränkungen der umliegenden Betriebe führen könnte. Eine planungsrechtliche Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist im Übrigen nur für vorhandene Anlagen möglich. Eine dauerhaft rechtssichere vertragliche Regelung ist auf Grund der unterschiedlichen Interessen nicht möglich.

4. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2009, DIN A3
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen und Begründung, jeweils vom 24.03.2009
- Anlage 3: Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2009 im Originalmaßstab M 1:500 für die Fraktionen