

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/148

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	21.09.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	28.09.2023	Beschlussfassung			

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Gewerbeschwerpunkt Flugplatz/NWU" - Aufstellungsbeschluss

I. Beschlussantrag

1. Für den im Lageplan Nr. 23-14 markierten Bereich werden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gewerbeschwerpunkt Flugplatz / NWU“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 LBO aufgestellt.
2. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des Vorentwurfes die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Für den Gewerbeschwerpunkt südlich des Flugplatzes und der südlich angrenzenden Flächen soll auf Basis des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanes sowie der Entwurfsplanung zum neuen Grünzug „Flugplatz / Weißes Bild“ neues Planungsrecht geschaffen werden. Hierzu ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften erforderlich.

2. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat im Jahr 2022 einem städtebaulichen Rahmenplan zur Weiterentwicklung des Gewerbeschwerpunktes am Flugplatz zugestimmt (DS 2022/126). Wesentliche Inhalte waren die geplante Arrondierung des Gewerbegebietes südlich der K 7532, die dadurch erforderliche Verlagerung eines Teils der Außenanlagen des Reitvereins sowie die räumliche Ausdehnung des neuen Grünzuges „Flugplatz / Weißes Bild“. Die Planinhalte des neuen Grünzuges wurden in 2023 ebenfalls beschlossen (DS 2023/071). Zur Umsetzung des Rahmenplanes und der Planung zum Grünzug ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes und der ortsgestalterischen Bauvorschriften erforderlich.

3. Planentwurf

Die Verwaltung schlägt die Aufstellung eines neuen, einheitlichen Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet vor. Die Vorteile liegen in der schnelleren und kostengünstigeren Schaffung neuen Planungsrechtes sowie der Vereinheitlichung von Festsetzungsinhalten für den Gewerbeschwerpunkt am Flugplatz. Hierdurch können auch die Folgen des rechtlichen Mangels in den beiden für den Planbereich bislang aufgestellten Bebauungspläne „GE 1 - Flugplatz / Grünzug Weißes Bild“ sowie „GE 2 – Flugplatz“ behoben werden (vgl. DS 2023/142).

Die räumliche Abgrenzung des Plangebietes verändert sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht durch die Herausnahme der Nordwestumfahrung (NWU). Hier fehlt es an einer Erforderlichkeit für eine Überplanung, da die NWU planfestgestellt ist. Der Landkreis diskutiert weiterhin eine größere bauliche Anpassung der Auffahrtssituation von der Birkenharder Straße auf die NWU. Blicke die NWU im Geltungsbereich, wäre eine spätere Änderung des Bebauungsplanes unvermeidbar. Inhaltlich folgt der Planentwurf dem städtebaulichen Rahmenplan und dem Entwurf zum Grünzug und greift im Übrigen die zeichnerischen Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne weitestgehend wieder auf. Bezüglich der textlichen Festsetzungen gibt es Harmonisierungsbedarf, da die beiden bisherigen Bebauungspläne zu unterschiedlichen Zeitpunkten aufgestellt wurden. Zudem wurde versucht, die Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen.

Die Anlage 3 stellt für den besseren Überblick die bisherigen und neuen Festsetzungen gegeneinander. In der Spalte Anmerkungen wird auf die erfolgten Anpassungen und Änderungsinhalte hingewiesen.

4. Weiteres Vorgehen

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt bereits vor und die in Erarbeitung befindliche Umweltprüfung wird sich inhaltlich an den bereits vorhandenen Umweltprüfungen der Vorgängerbebauungspläne orientieren. Die Verwaltung schlägt vor diesem Hintergrund und der gegenüber dem bisherigen Planungsrecht überschaubaren Anpassung der Planinhalte vor, das Aufstellungsverfahren zügig durchzuführen. Hierzu soll auf eine Zwischenabwägung des Gremiums und die Einholung des Billigungsbeschlusses verzichtet werden. Beides ist nach Baugesetzbuch weder erforderlich, noch formal vorgesehen.

Auf diese Weise kann schnellstmöglich der Stand der Planreife nach § 33 BauGB erreicht werden. Dies hat den Vorteil, dass zu diesem Zeitpunkt Bauvorhaben auf Basis des neuen Planungsrechtes genehmigungsfähig sind. Der Verwaltung liegen entsprechende Wünsche vor. Das Vorgehen würde es auch ermöglichen, die für Januar 2024 vorgesehene Ausschreibung der Baumaßnahmen zum neuen Grünzug durchzuführen, so dass die enge Zeitschiene des Bundesförderprogrammes einzuhalten wäre.

Der Satzungsbeschluss des neuen Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften wird Anfang 2024 angestrebt.

Roman Adler

Anlage 1_Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage 2_Bebauungsplan Gewerbeschwerpunkt Flugplatz NWU_Planteil und Textteil

Anlage 3_Vergleich der bisherigen und neuen Festsetzungen

Anlage 4_Bebauungsplan Gewerbeschwerpunkt Flugplatz NWU_Begründung

Anlage 5_bisheriger Bebauungsplan_GE 1 Flugplatz Grünzug Weißes Bild

Anlage 6_bisheriger Bebauungsplan_GE 2 Flugplatz