Beschlussvorlage

TOP:	
Vorlagen-Nummer:	**VI/2014/00491**
Datum:	25.02.2015
Bezug-Nummer.	
PSP-Element/ Sachkonto:	
Verfasser:	FB Planen
Plandatum:	

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.04.2015	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.04.2015	öffentlich Entscheidung

Betreff: **vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 "Nahversorgungszentrum Hubertusplatz" - Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 165 "Nahversorgungszentrum Hubertusplatz" (Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2014, Beschluss-Nr. V/2013/12243).

2. Der geänderte Geltungsbereich umfasst die in der Anlage 1 zu diesem Beschluss dargestellten Flächen. Der Geltungsbereich wird vergrößert. Er umfasst künftig eine Fläche von ca. 7.415 m².

3. Die Planungsziele gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 08.04.2014, Beschluss-Nr. V/2013/12243 bleiben unverändert bestehen und erstrecken sich ergänzend auch auf den von der Änderung umfassten Geltungsbereich.

Uwe Stäglin
Beigeordneter

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165
„Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“

Änderung des Aufstellungsbeschlusses

1. Ausgangssituation

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30. April 2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Nahversorgungszentrum Hubertusplatz“ (Beschluss-Nr. V/2013/12243) mit dem Ziel gefasst, den bestehenden Lebensmittelmarkt unter Einbeziehung der im Gebäude vorhandenen Leerstandsfläche zu erweitern. Aufgrund der damit einhergehenden Überschreitung der Grenze zur Großflächigkeit besteht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Planungserfordernis, das die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ notwendig macht.

Die Planung dient der Umsetzung der Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Darin ist der Standort „Hubertusplatz“ als Nahversorgungszentrum festgelegt. Das Plangebiet bildet den südwestlichen Teil dieses Nahversorgungszentrums. Die Planung entspricht damit den Zielen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierbei kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung soll im Verfahren Gebrauch gemacht werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB.

2. Erfordernis der Erweiterung des Geltungsbereiches

Die vom bestehenden Gebäude des Lebensmittelmarktes ausgehenden Abstandsflächen nach Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt können im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze zum benachbarten Wohnhaus Heidehäuser 1 nicht ausschließlich auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen überschreiten dort die Grundstücksgrenze um teilweise bis zu 2,00 m. Deshalb ist im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren für das Bestandsgebäude auf dem Nachbargrundstück die Eintragung einer Baulast erfolgt.

Da die Baulast jeweils in Zusammenhang mit einem konkreten Gebäude besteht, würde sie bei einem zufälligen Untergang des Bestandsgebäudes erlöschen. Für den Fall einer Neubebauung des Vorhabengrundstücks mit einem Gebäude in gleicher Lage und Kubatur wären daraufhin die Abstandsflächen nicht gesichert, die Neubebauung wäre bauordnungsrechtlich unzulässig. Um für diesen Fall die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen sicherzustellen, ist am 27.11.2014 auf dem Grundstück Heidehäuser 1 eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Vorhabenträgers eingetragen worden. Mit Hilfe des Instruments der Grunddienstbarkeit wird das Recht und die Pflicht zur Übernahme der Abstandsflächen grundstücksbezogen zu Gunsten/zu Lasten der jeweiligen Grundstückseigentümer und Rechtsnachfolger gesichert.

Mit Eintragung der Grunddienstbarkeit wurde für den Vorhabenträger die sich aus dem § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB u.a. ergebende Voraussetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Grundstücksverfügbarkeit) geschaffen bzw. auf Dauer sichergestellt.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches erfolgt unter Einbeziehung der mit

Grunddienstbarkeit zur Sicherung der mit Abstandsflächen belasteten Flächen. Im Ergebnis befinden sich alle privaten Grundstücksflächen, die baulich unmittelbar mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen, innerhalb des Geltungsbereiches. Das Einbeziehen der Fläche in den Geltungsbereich schafft zudem für alle Beteiligten Klarheit darüber und dient damit auch dem besseren Verständnis der Planung.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk West im Stadtviertel Heide-Süd südwestlich der Heideallee. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km. Es hat eine Größe von ca. 0,75 Hektar.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Straße Heidehäuser, im Nordosten durch die Heideallee, im Südosten durch das Gelände der Martin-Luther-Universität und im Südwesten durch die Wohngrundstücke der Siedlung Heidehäuser begrenzt.

In den Geltungsbereich neu aufgenommen wurden insbesondere Teilflächen des Grundstücks Heidehäuser 1 (siehe Anlage 1), in der Summe beläuft sich die Erweiterung auf ca. 60 m².

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes, inklusive Erweiterungsbereich, ist in der Anlage 1 zu dieser Vorlage dargestellt.

4. Familienverträglichkeitsprüfung

Am 5. Dezember 2013 erfolgte die Durchführung der Familienverträglichkeitsprüfung für den ursprünglichen Geltungsbereich (ohne Erweiterung) mit positivem Ergebnis. Über das Vorhaben wird die Nahversorgungsfunktion des Hubertusplatzes für die umliegenden Quartiere verbessert. Durch die mit dem Vorhaben einhergehende künftig kundenfreundlichere Organisation und Warenpräsentation wird das Vorhaben als familienverträglich beurteilt.

Da es sich bei dieser Vorlage zur Erweiterung des Geltungsbereiches lediglich um eine geringfügige Ausweitung des ursprünglichen Geltungsbereiches handelt, sind keine Aussagen zur Familienverträglichkeitsprüfung erforderlich.

5. Pro und Contra

Pro: Die Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht es dem Vorhabenträger auch künftig das Baufeld auszuschöpfen. Er hat jedoch auch die Möglichkeit, mit einem neuen Baukörper hinter der Baugrenze zurückzubleiben und die bauordnungsrechtlich anfallenden Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches betrifft vordergründig das angrenzende private Grundstück, deren Eigentümer dem Sachverhalt im Zuge der Eintragung der Grunddienstbarkeit privatrechtlich bereits zugestimmt haben.

Contra: Gegenüber der Öffentlichkeit könnte u.U. der Eindruck entstehen, dass sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches zusätzliches Baurecht begründet, beispielsweise für eine bauliche Erweiterung des Lebensmittelmarktes. Das dem nicht so ist, sondern die Erweiterung der Übernahme der baulichen Abstandsflächen dient, wird im weiteren Verfahrensverlauf deutlich (öffentliche Auslegung des Entwurfs).

Anlagen:

Anlage 1 Übersichtsplan