

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 123/2015
Fachbereich 3		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Bau- und Umweltausschuss	01.09.2015			
Wirtschafts- und Vergabeausschuss	03.09.2015			
Hauptausschuss	10.09.2015			
Stadtrat	24.09.2015			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 96 für das Quartier "Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße" hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- Der als Anlage beiliegende Entwurf des Bebauungsplanes 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/Gartenstraße“ wird in der Fassung vom August 2015 als Entwurf beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der zugehörigen Begründung wird gebilligt.

- Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belanges sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
- Die Verwaltung wird beauftragt
 - die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu veranlassen
 - die öffentliche Auslegung durchzuführen
 - die eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der Beteiligung der betroffenen Behörden mit ihrer Wertung versehen dem Stadtrat zur weiteren Behandlung zuzuleiten.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Der Stadtrat der Stadt Burg hat in seiner Sitzung am 26. September 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/ Gartenstraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach den Regeln des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt.

Der Betreiber des EDEKA-Marktes in der Wilhelm-Külz-Straße beabsichtigt seit 2011 eine bauliche Erweiterung des Marktes. Ursache setzen die branchenspezifischen Anforderungen und die derzeitige nicht optimale Situation der Anlieferung sowie der Anordnung der Pkw Stellplätze. Der Markt befindet sich in Hinblick auf die Einzelhandelsstudie nicht in einem Nahversorgungszentrum der Stadt Burg. Eine Erweiterung des Marktes ist aus dieser Sicht auf den ersten Blick kritisch zu beurteilen. Bei weiterer Betrachtung und bei Prüfung des berechtigten Interesses des Betreibers, seinen Betrieb wirtschaftlich zu führen und zu entwickeln, hat die Stadt Burg ein Gutachten über die Verträglichkeit der Erweiterungsabsichten in Auftrag gegeben. Das Gutachten bescheinigt dem Standort eine verträgliche Erweiterung auf maximal 2.000 qm Verkaufsfläche. Derzeit vorhanden sind 1.300 qm. Die beabsichtigte Erweiterung geht einher mit einer Umstrukturierung der Anlieferung, der Stellplätze und, nach letztem Planungsstand, auch des Eingangsbereiches.

Parallel zu dieser Entwicklung wurde der Wohnblock Gartenstraße 6 bis 10 abgebrochen. Die Wohnungsbaugesellschaft hatte die entstandene Freifläche zur Veräußerung angeboten. Kaufinteressent waren der Betreiber des EDEKA-Marktes und die Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG.

Der Wohnblock an der Wilhelm-Külz-Straße weist sowohl hohe Leerstände als auch bauliche Missstände auf. Der Block stellt hinsichtlich seiner Kubatur einen starken städtebaulichen Bruch zur umgebenden Bebauung dar. Für diesen Block bestanden seitens der Wohnungsbaugesellschaft und der Stadt Burg deshalb Abbruchüberlegungen, da eine Sanierung hier einen erheblichen Aufwand bedeutet.

Die Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG ihrerseits ist an einer Aufwertung des gesamten Quartiers interessiert. Dabei ist das dauerhafte Angebot eines Nahversorgers ebenso von Interesse wie ein attraktives Wohnumfeld. Die Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG und der Betreiber des EDEKA-Marktes haben sich untereinander zu den Grundstücksgeschäften abgestimmt. Im Ergebnis hat die Burger Wohnungsbaugenossenschaft eG das Grundstück an der Gartenstraße erworben, der Betreiber des EDEKA-Marktes hat den Wohnblock an der Wilhelm-Külz-Straße erworben. Beide haben damit Flächenreserven für eine weitere Entwicklung.

Innerhalb der beschriebenen unterschiedlichen Interessenlagen steht die Stadt Burg vor der Aufgabe, die planerische Entwicklung des Bereiches in eine, möglichst von Konsens aller Grundstückseigentümer getragene, Richtung zu lenken. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei ist die Entwicklung des Einzelhandelsstandorts an die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO gebunden. Mit der Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Bebauung in Abmilderung der städtebaulichen Brüche entwickelt werden. Für weite Teile des vorgeschlagenen Geltungsbereiches ist die Ausweisung eines Wohngebiets vorgesehen.

Wichtiger Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen und der zukünftigen Lärmsituation im Gebiet. Dazu wurde ein schalltechnisches Gutachten (EKO AKUSTIK, Stand 24.07.2015) erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wird das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 96 für das Quartier „Martin-Luther-Straße/Wilhelm-Külz-Straße/ Gartenstraße“ fortgeführt. Der Entwurf wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben sowie zum Zwecke der Beteiligung der Öffentlichkeit zu jedermanns Einsichtnahme für die Dauer von einem Monat nach ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich ausgelegt.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit diesem Beschluss werden die Planfassung und die dazugehörige Begründung als Entwurf beschlossen. Des Weiteren wird bestimmt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vorzubereiten und durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufzufordern. Nach Ablauf der Auslegungsfrist und dem Eingang der Stellungnahmen wird die Stadtverwaltung alle Stellungnahmen mit einer Wertung versehen und dann dem Stadtrat zur Behandlung vorlegen.

Entwurfsverfasser: Hildebrand / Horn

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein
--------------------------	----	-------------------------------------	------

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

<input type="checkbox"/> Genehmigung	<input type="checkbox"/> Anzeige	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
--------------------------------------	----------------------------------	--

Burg, 17.08.2015

Rehbaum
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1.1 – Planentwurf (Stand: 8. August 2015)

Anlage 1.2 – Begründung (Stand: August 2015)

Anlage 2 – Schalltechnisches Gutachten (EKO AKUSTIK, Stand 24. Juli 2015)