



Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-15/2017

Fachbereich	
Federführendes Amt	Bauamt
Datum	10.04.2017

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Lorch	24.04.2017	beschließend
Ausschuss für Soziales, Tourismus, Welterbe, Wirtschaftsförderung und Bauen	27.04.2017	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	27.04.2017	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch	09.05.2017	beschließend
Ortsbeirat Lorch		

Betreff:

**Bauleitplanung der Stadt Lorch, Kernstadt
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wispertal“ 3. Änderung sowie Änderung des
Flächennutzungsplanes in diesem Bereich
Hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Kenntnis des Sachverhaltes wie folgt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wispertal“ 3. Änderung für den in der Übersichtskarte abgegrenzten Geltungsbereich.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachfolgenutzung des Geländes des ehemaligen Sanitätshauptdepots geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO sowie im Bereich der Hüttenmühle ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO.
3. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach BauGB einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.
4. Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sind einzuleiten.
5. Der wirksame Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.
6. Der am 13. Dezember 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch gefasste Aufstellungsbeschluss für einen neuen Bebauungsplan „Sanitätshauptdepot Rheingaukaserne“ wird aufgehoben.

7. Die Beschlüsse Nummer 44/2016 und 45/2016 der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.10.2016 werden aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Honorarkosten werden entsprechend einer der Kostenübernahmeerklärung durch die Grundstückseigentümer getragen. In der Folge sind positive Effekte für die Stadt Lorch durch die Nutzung der momentan nicht genutzten Bereiche zu erwarten.

Kämmerei (<i>Finanzielle Auswirkung</i>)			
	Betrag in €	Kostenstelle	Haushaltsjahr
<input type="checkbox"/> Einzahl. <input type="checkbox"/> Auszahl.			
Bei Ausgaben: die Mittel stehen	<input type="checkbox"/> zur Verfügung	<input type="checkbox"/> <u>nicht</u> zur Verfügung	
Vorlage geprüft	<input type="checkbox"/> keine Bedenken	<input type="checkbox"/> Bedenken s. Anlage	
			<u>In Urlaub</u> Unterschrift

Leitung Fachbereich			
Vorlage geprüft	<input checked="" type="checkbox"/> keine Bedenken	<input type="checkbox"/> Bedenken s. Anlage	
			<u>Gez. Erbs</u> Unterschrift

Hauptamt			
Vorlage geprüft	<input type="checkbox"/> keine Bedenken	<input type="checkbox"/> Bedenken s. Anlage	
			<u>Unterschrift</u>

Sachdarstellung:

Bis zur Auflösung des Sanitätshauptdepots zum Jahresende 2007 auf Teilflächen der ehemaligen Rheingau-Kaserne stellte dieses einen wesentlichen Versorgungsstützpunkt der Bundeswehr dar. Nach Aufgabe der militärischen Nutzung lagen die entsprechenden Flächen längere Zeit brach und wurden seitens der BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) zur Veräußerung angeboten.

Bereits im Jahr 2005 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorch in der Sitzung am 13.12.2005 die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes „Sanitätshauptdepot Rheingaukaserne“ beschlossen. Dieser neue B-Plan sollte den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wispertal“ in Teilflächen ersetzen. Ziel war bereits damals, die bisher militärisch genutzten Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Da zunächst ein potenzieller Investor nicht in Aussicht war, wurden die seitens der Stadt Lorch angestellten Überlegungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachfolgenutzung nicht weiter verfolgt. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wispertal“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich muss daher aufgehoben werden.

Zwischenzeitlich stellt sich die Situation derart dar, dass die Fläche des ehemaligen Sanitätshauptdepots im Wesentlichen in zwei Flurstücke (97/82 und 97/83) geteilt und an

zwei örtliche Gewerbetreibende veräußert wurden. Die auf dem Flurstück 97/83 vorhandenen ehemaligen Mannschaftsunterkünfte unterliegen einer Zwischennutzung als Unterkünfte für Asylbegehrende.

Planungsrechtlich sind die Flächen gemäß Ausweisung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wispertal“ 2. Änderung als Sondergebiet Kasernengebiet zu bewerten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wispertal“ 3. Änderung sollten daher im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nachfolgenutzung und damit eine Aktivierung des vorhandenen Flächenpotenzials geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt demgemäß überwiegend ein Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wispertal“ 3. Änderung wurde auch die sog. Hüttenmühle, die ebenfalls einen Eigentümerwechsel erfahren hat, einbezogen. Das Gelände der Hüttenmühle wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und hierfür bestimmt, dass nur Nutzungen zulässig sind, die dem Emissionsniveau eines Mischgebietes entsprechen. Hierauf Bezug nehmend, sollte im Rahmen des Änderungsverfahrens für das nahezu unmittelbar an die Ortslage von Lorch angrenzende Gelände ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung gelangen.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte für das o.g. Planungsziel in ihrer Sitzung am 01.09.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans sowie der zugehörigen Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Entsprechend einem ergänzenden Beschluss sollte auf dem Gelände der Fa. Schwank eine öffentliche Straße gebaut werden, um sowohl das Gelände der Hüttenmühle als auch die Wochenendgärten zu erschließen und auf eine Ertüchtigung der Brücke verzichten zu können.

Der Bau einer öffentlichen Straße ist nicht möglich, da zum einen die Fa. Schwank nicht bereit ist, Flächen zu verkaufen und zum anderen ein angedachter Straßenneubau entlang der Wisper nicht genehmigungsfähig ist, da hier ein Gewässerrandstreifen mit mindestens 10 m Breite freizuhalten ist.

In einem Besprechungstermin am 14.11.2016 wurde festgestellt, dass eine Zuwegung zu den Wochenendgrundstücken durch das geplante Gewerbegebiet nicht erforderlich ist.

In der Sitzung des Ältestenrates am 02.03.2017 wurde eine Prüfung beschlossen, ob die Brücke zur Hüttenmühle auf 40 to zu ertüchtigen ist. Hier ist laut Auskunft des HSGB grundsätzlich die Stadt Lorch in der Pflicht, die Erschließung des Grundstückes zu sichern und die Hütte auf 40 to zu ertüchtigen. Diese Verpflichtung besteht unabhängig davon, ob der Bebauungsplan geändert wird, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

Bezüglich des im Bebauungsplankonzept angedachten Mischgebiets (ehemalige Hindernisbahn) wurde festgehalten, dass darauf verzichtet wird und diese Flächen als Wald festgesetzt werden sollen.

Der Entwurf des künftigen Nutzungs- und Erschließungskonzeptes wurde entsprechend angepasst und ist der Beschlussvorlage beigefügt. Auf Grund des geänderten Konzeptes ist der Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wispertal“ 3. Änderung erfolgt im Regelverfahren nach BauGB. Vor Einleitung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird das geplante Nutzungskonzept im Rahmen eines Scopingtermins mit den maßgeblichen Fachbehörden erörtert.

Im weiteren Verfahren werden die Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Der in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitete Eingriff ist unter Berücksichtigung des sich aus den Festsetzungen des Rechtsplanes zulässigen Eingriffs einer Bewertung und ggf. einem Ausgleich zuzuführen.

Anlage(n):

1. Anlage Plankonzept

Jürgen Helbing
Bürgermeister