



Vorlage

XI/183/2012

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	21.08.2012	
Bau-, Planungs- und Wirtschaftsausschuss	30.08.2012	
Stadtverordnetenversammlung	11.09.2012	

Bebauungsplan Kransberger Straße / Hausener Weg / Usinger Straße / An der Lehmkauf, Stadtteil Westerfeld

- **Einstellung des Bauleitplanverfahrens durch Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses**
- **Aufhebung der Satzung über eine Veränderungssperre**

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.09.2011 zu dem Thema Aufstellung eines Innenentwicklungskonzeptes verschiedene Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne gefasst. Die Innenstadtentwicklung wird in den nächsten Jahren verstärkt Thema werden, da eine Ausweisung von Bauland an den Siedlungsrändern beschränkt werden soll. Neben der Verbesserung des Ortsbildes durch Schließen von Baulücken und der Erhaltung der Erholungs- und Landschaftsqualitäten an den Siedlungsrändern sprechen noch weitere Faktoren für ein städtisches Engagement in der Innenentwicklung. Eine innerstädtische Belebung durch Zuzug bzw. Verbleib junger Familien, eine bessere Ausnutzung sozialer Infrastrukturen und des Einzelhandels im Ort. Um im politischen Raum Handlungsempfehlungen für die Zukunft diskutieren zu können.

Die Verwaltung unterzog bestehende Bebauungspläne sowie nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilende Bereiche einer Überprüfung dahingehend, inwieweit Handlungsbedarf zur Verhinderung einer zu massiven und zu verdichteten Bebauung besteht. Verbunden wurde dieser Auftrag mit der Frage zur Aktivierung von Baulücken und untergenutzten Grundstücken. Um im politischen Raum Handlungsempfehlungen für die Zukunft diskutieren zu können, wurde eine Bestandsaufnahme zum Planungsrecht, Denkmalschutz und Baulücken durchgeführt und kartografisch dargestellt.

Für den Stadtteil Westerfeld wurde in dem Quartier „Kransberger Straße/Hausener Weg/Usinger Straße/An der Lehmkauf“ Handlungsbedarf gesehen, da dort sehr großzügige Grundstücke mit teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebäuden vorhanden sind.

Planziel des Bebauungsplanes „Kransberger Straße/Hausener Weg/Usinger Straße/An der Lehmkauf“ war insofern die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung dahingehend, dass langfristig eine geordnete, in Maßstab und Dichte an die umgebende Bebauung angepasste, Entwicklung des Gesamtgebietes erfolgen kann. Im Mittelpunkt des Bebauungsplanes stand die Festsetzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in der Sitzung am 06.09.2011 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen und ortsüblich bekannt gemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB wurden im Zeitraum

vom 07.05.2012 bis einschlich 08.06.2012 durchgeführt. Die Offenlage wurde am 27.04.2012 im Usinger Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens des Amtes für den ländlichen Raum auf einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen und darüber hinaus von keiner Behörde oder sonstigem Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgetragen, die einer Beschlussfassung des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss) entgegen stehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen ausschließlich von 3 Anliegern bzw. deren Rechtsvertretern vorgetragen. Auf die entsprechenden Eingaben, die der Vorlage beigefügt sind, wird verwiesen.

Eine der wesentlichen Aussagen der Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist die, dass die bei einer Quartiersbebauung üblicherweise von einer Bebauung freizuhaltende und gärtnerisch zu nutzende private Grünfläche überdimensioniert sei und eine Bebaubarkeit der Grundstücke über die Maßen einschränke.

Darüber hinausgehend wurde vorgetragen, dass entgegen der ursprünglichen Annahmen einer der beiden großen dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe seinen status quo als landwirtschaftlicher Betrieb mit allen Entwicklungsmöglichkeiten auch langfristig beibehalten möchte und sich keineswegs auf die Vorgabe einer Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes bzw. der tatsächlich ausgeübten Nutzungen beschränken lassen will.

Am 10.07.2012 fand im Rathaus der Stadt Neu-Anspach unter Beteiligung der Anlieger ein Abstimmungstermin statt, im Zuge dessen die Planinhalte persönlich erläutert wurden. In dem dann anschließenden Meinungsaustausch wurde klar, dass die Einwendungen der Familie Krebs zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes der gewünschten Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung Ihres Grundstückes widersprechen und den Betrieb in seiner Entwicklung massiv stören würde. Die Familie Ernst und Frau Weber sind der Auffassung, dass der Bereich auch weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden sollte.

Am Ende des Gespräches verständigt man sich darauf, den städtischen Gremien die Einstellung des Verfahrens und damit auch die Aufhebung des Bebauungsplanentwurfes vorzuschlagen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Neu-Anspach mit den auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgetragenen Anregungen eingehend und sorgfältig befasst. Im Ergebnis gelangt sie zu der Einschätzung, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Argumente gegen die Fortführung des Bebauungsplanes überwiegen. Die Stadt Neu-Anspach würdigt weitergehend die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgetragenen Anregungen der Anlieger, so dass, von einer Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zum gegenwärtigen Zeitpunkt abgesehen und das Verfahren eingestellt wird.

Infolgedessen ist dann auch die Satzung über die erlassene Veränderungssperre aufzuheben.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier Kransberger Straße/Hausener Weg/Usinger Straße/An der Lehmkauf einzustellen und den Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2011 aufzuheben.
Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses ist ortsüblich bekannt zu machen;
2. die Satzung über die Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Quartier Kransberger Straße/Hausener Weg/Usinger Straße/An der Lehmkauf aufzuheben.
Die Aufhebung der Satzung über die Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen.

Klaus Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen: Schreiben Martha und Otto Ernst vom 09.05.2012
Schreiben Brunhilde Krebs vom 07.05.2012
Schreiben Monika Weber und Wolfgang Tausch vom 11.05.2012
Bebauungsplanentwurf Stand 14.03.2012