



Aktenzeichen: Bischoff
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 26.10.2023 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XIII/297/2023

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	31.10.2023	
Bauausschuss	01.11.2023	
Stadtverordnetenversammlung	09.11.2023	

2023 – 07 Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach
1. Aufhebung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses (Ziffer 2) vom 13.07.2023
2. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Parkplatzfläche und Wohnbebauung der Firma Adam Hall GmbH um das Flurstück Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3 ergänzend beschlossen (Vorlage 151/2023). Der Beschluss lautete konkret:

2. Den Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023 wie folgt zu ergänzen: Es wird beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs 1 i.V.m. § 12 BauGB auf den Grundstücken Gemarkung Westerfeld Flur 4 Flurstück 481 und Flur 48 Flurstück 154/3 aufzustellen.

Da aus Zeitgründen die Bebauung der Parkplatzfläche des Experience-Centers (Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3) mit Erweiterung eines Verwaltungsgebäudes vorgezogen werden soll, wird nun der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Gewerbegebiet Am Kellerborn 2.BA, 3. Änderung im beschleunigten Verfahren vorgesehen, statt in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dazu muss der Aufstellungsbeschluss von § 12 BauGB zu § 13a BauGB geändert werden. Aus diesem Grund wird der Aufstellungsbeschluss unter Ziffer 2 vom 13.07.2023 aufgehoben. Der Beschluss vom 11.05.2023 sowie die Beschlüsse unter Ziffer 1 und 3 vom 13.07.2023 bleiben weiterhin bestehen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstücke 154/3 und teilweise 133/1 (Wendehammer).

Planziel ist die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) sowie die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilumwidmung der bisherigen Straßenverkehrsfläche (Flurstück 133/1) in ein Gewerbegebiet (GE) und damit einhergehend die Begradigung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Umstellung des Systems der Höhenfestsetzung. Bisher wurde die zulässige Gebäudehöhe (OKGeb) mittels eines für den jeweiligen Neubau zu ermittelnden Bezugspunkts (Scheitelpunkt der erschließenden Straße) festgesetzt. Im Rahmen der 3. Änderung wird stattdessen nun die maximale Gebäudehöhe (OKGeb) über Normalhöhennull vorgegeben. Die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe auf 321,50 m ü. NHN wird notwendig, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen. Infolge dieser Änderungen wird die

Realisierung eines neuen Gebäudekomplexes auf der bisher für einen Betriebsparkplatz genutzten Flächen möglich.

Die textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA (Rechtskraft: 26.09.2014) gelten unverändert fort.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren möglich, da für den Geltungsbereich eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes durch die beabsichtigten Festsetzungen sind nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes ist für diesen Teilbereich nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. Den ergänzenden Aufstellungsbeschluss unter Ziffer 2 vom 13.07.2023 aufzuheben. Der Beschluss vom 11.05.2023 sowie die Beschlüsse unter Ziffer 1 und 3 vom 13.07.2023 bleiben weiterhin bestehen.
2. den Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung Stadtteil Anspach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Anspach Flur 48 Flurstück 154/3 und 133/1 teilweise.

Planziel ist die Umwidmung bisheriger Straßenverkehrsflächen in ein Gewerbegebiet (GE) sowie die Anhebung der festgesetzten Gebäudehöhe, um einen Anschluss an die Gebäudehöhe des bereits bestehenden Experience-Centers der Adam Hall GmbH zu schaffen.

3. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen. Auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet

Birger Strutz
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan
2. Bebauungsplan GE Am Kellerborn 2. BA
3. Entwurf Bebauungsplan GE Am Kellerborn 2. BA, 3. Änderung
4. Entwurf Begründung
5. Beschluss 11.05.2023
6. Beschluss 13.07.2023