

Diese Lösung kann z. B. darin bestehen, die vorhandene Lagerhalle nach Süden sowie die bestehende Verkaufshalle nach Osten zu erweitern (siehe Entwurfsskizze, Anlage 3). Eine hierfür notwendige Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aus städtebaulichen Gründen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Aussicht gestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan der vom Eigentümer des Getränke-Einzelhandelsbetriebes geplanten Hallenerweiterung, unmaßstäblich
- Anlage 2: möglicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 179
- Anlage 3: Entwurfsskizze alternativer Standort Hallenerweiterung, Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung, unmaßstäblich
- Anlage 4: Antrag der SPD-Fraktion vom 09.06.2004
- Anlage 5: Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des B 3 am 30.06.2004

Sachverhalt

In seiner Sitzung am 30.06.2004 beauftragte der Betriebsausschuss 3 die Verwaltung mit der Erstellung einer beratungsfähigen Vorlage zum Antrag der SPD-Fraktion auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 a vom 09.06.2004 (siehe Anlagen 4 und 5).

Der Bebauungsplan Nr. 73 a, Teil 3, „Victor 3/4 - ehemalige Berufsschule“ ist seit dem 20.08.2002 rechtskräftig. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes firmiert unter der Anschrift Lange Straße 170 ein Getränke-Einzelhandelsbetrieb.

Der Eigentümer des Getränke-Einzelhandelsbetriebes beabsichtigt, seinen Betriebsstandort westlich über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus zu erweitern (siehe Lageplan, Anlage 1).

Die geplante Halle befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Vorhaben beurteilt sich somit nach § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich des Wohngrundstückes Lange Straße 180 entfaltet der geplante Hallenkörper eine Vorbildwirkung für eine weitere ungesteuerte, bauliche Nachverdichtung. Im Zuge der nach einer Realisierung der Hallenerweiterung zulässigen sogenannten ‚Bebauung in zweiter Reihe‘ ist das Entstehen bzw. die Verfestigung bodenrechtlich relevanter Spannungen zu befürchten. Zudem sind wegen der Reduzierung des Abstandes zu der geplanten gewerblichen Nutzung (‚Mittelstandspark Ost‘, ‚Victor-Zentrum‘) Einschränkungen des nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 a, Teil 2, „Zeche Victor 3/4“ zulässigen Nutzungsspektrums nicht auszuschließen.

Zur Realisierung der geplanten Hallenerweiterung wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der zum einen den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 a, Teil 3 ergänzt und zum anderen die westlich angrenzenden bislang noch unbeplanten Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführt. Der mögliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Anlage 2 zu entnehmen.

Seit dem 20.07.2004 ist das durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau novellierte Baugesetzbuch in Kraft getreten. Danach sind Bauleitpläne u. a. einer sogenannten Umweltprüfung zu unterziehen, die die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt in einem sog. Umweltbericht zusammenstellt. Dies wird voraussichtlich zu einer verlängerten Verfahrensdauer führen. Zur Regelung der Übernahme der durch das Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten durch den Veranlasser, d. h. den Eigentümer des Getränke-Einzelhandelsbetriebes, ist mit diesem ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen.

Aufgrund der zu erwartenden langen Verfahrensdauer zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie des ungewissen Ausgangs dieses Bauleitplanverfahrens ist zeitnah keine Investitionssicherheit für den Eigentümer des Getränke-Einzelhandelsbetriebes zu erreichen.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher von der Aufstellung eines Bebauungsplanes abgesehen werden und statt dessen im Interesse des Eigentümers eine Lösung gefunden werden, die ohne Änderung des Planungsrechts zu realisieren ist und baldige Investitionssicherheit bietet.



Bereich: Stadtentwicklung und Stadtplanung
Az: 61-26-00/73 a
Datum: 18.08.2004

2004/233
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	08.09.2004	

Betreff

Antrag der SPD-Ratsfraktion vom 09.06.2004 auf Einleitung eines Planverfahrens zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 73 a "Victor 3/4 - ehemalige Berufsschule"

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Eigentümer des Getränke-Einzelhandelbetriebes Lösungen für die beabsichtigte Hallenerweiterung auf Basis des geltenden Rechts zu erörtern.

Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist aufgrund der im Sachverhalt dargestellten planungsrechtlichen und städtebaulichen Erfordernisse sowie aus Zeit- und Kostengründen abzusehen.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter