

Aufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Große Minke" der Gemarkung Hoffenheim (siehe Buchstabe A)

Vorzeitige Genehmigung des Bauantrages der Firma Vogel zur Errichtung von Betriebsgebäude auf dem Grundstück Flst.Nr. 1893, Große Minke 24 auf Gemarkung Hoffenheim (siehe Buchstabe B)

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderates am 15.07.2010**

TOP 4 **öffentlich**

Vorschlag:

Der Gemeinderat beschließt Folgendes:

A

- Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung (Neufassung Aufstellungsbeschluss) und Erweiterung des Bebauungsplanes „Große Minke“ entsprechend der im Lageplan vom 30.06.2010 umgrenzenden Fläche.
Ziel der Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Gewerbefläche.
- Die Verwaltung prüft, ob ein vereinfachtes Verfahren in Betracht kommt und auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet und dann sogleich die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden kann.

B

Der Ausschuss beschließt für das geplante Vorhaben die vorzeitige Baugenehmigung zu erteilen und parallel hierzu das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

A

Der Gemeinderat hat bereits am 31.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Große Minke“ beschlossen. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses waren in dem dortigen Bereich schon verschiedene Gebäude vorhanden. Der Ursprung dieses Gebietes geht noch auf die frühere Gemeinde Hoffenheim zurück.

Der Bebauungsplan/das Bebauungsverfahren wurde bis zum Ende der Offenlage im Januar 1998 durchgeführt. Bedenken und Einwendungen der jeweiligen Träger öffentlicher Belange wurde bis dahin im Entwurf bereits berücksichtigt. Im Hinblick auf Schwierigkeiten mit der Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist das Verfahren ins Stocken geraten und wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet „Große Minke“ sind inzwischen nahezu vollständig nach den Festlegungen dieses Bebauungsplanentwurfes bebaut. Das nun zur Erweiterung anstehende Grundstück Flst.Nr. 1893 war ursprünglich schon im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, wurde jedoch wegen der damaligen Erschließungsproblematik aus dem Geltungsbereich herausgenommen und fand daher im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung mehr. Um nun die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieses Gewerbegrundstückes zu schaffen, ist die Aufstellung/Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich. Zudem sollte der Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt werden, um die Rechtsgrundlage für die Abrechnung der Straßenkosten zu erhalten, da bisher die Erschließung dieser Grundstücke nur über einen Wirtschaftsweg erfolgt.

Der Erweiterungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als geplantes Gewerbegebiet dargestellt.

B

Das stadt eigene Grundstück Flst.Nr. 1893 wurde bereits im Jahr 2005 der Firma Vibtec zum Kauf angeboten. Ein entsprechender Bauantrag für ein Prüf- und Bürogebäude wurde im Jahre 2006 nach § 35 BauGB (als sonstiges Vorhaben im Außenbereich) auch genehmigt. Es lässt sich heute nicht mehr nachvollziehen, warum die Beurteilung dieses Vorhabens sich auf § 35 BauGB gestützt hat, zumal bereits in diesem Jahr der rechtswirksame Flächennutzungsplan dieses Grundstück als geplantes Gewerbegebiet vorsah.

Die Firma hatte sich jedoch nach erteilter Baugenehmigung für einen anderen Standort entschieden.

Das Grundstück wurde mittlerweile mit Zustimmung des Hauptausschusses vom 20.04.2010 der Firma Vogel, die bereits in diesem Gebiet ansässig ist, veräußert. Zu dem seit Mai dieses Jahres vorliegenden Bauantrag der Firma Vogel auf Errichtung eines Betriebsgebäudes (Halle und Büro) wurde nun wiedererwartend seitens des Wasserrechtsamtes Bedenken hinsichtlich des Hochwasserschutzes vorgebracht.

Die Firma steht unter großem Zeitdruck, da ihr der jetzige Standort bereits gekündigt wurde, und muss unmittelbar mit der Baumaßnahme beginnen.

Da die Bedenken nicht ohne weiteres und unter Zeitdruck ausgeräumt werden können, sollte aus Rechtssicherheits-Gründen der Bebauungsplan „Große Minke“ auf dieses Grundstück ausgedehnt werden. Wahrscheinlich wird sich die Angelegenheit vor allem hinsichtlich der Bedenken seitens des Wasserrechtsamtes bzw. auch der Landwirtschaft relativieren, da das jetzige Vorhaben eher nach § 34 BauGB beurteilt werden sollte und nicht nach § 35 BauGB als sonstiges Vorhaben.

Der Planungswille der Stadt wurde eindeutig im Flächennutzungsplan aufgezeigt und dieses Grundstück war ja auch mal im Bebauungsplanentwurf „Große Minke“ beinhaltet, sodass man von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) sprechen kann.

Da die vorgelegte Planung den künftigen Festlegungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und aufgrund der vorstehenden Ausführungen, sollte hier der Firma im Vorfeld des Bebauungsplanes die Genehmigung zur Ausführung des Bauvorhabens erteilt werden.

Dezernat II

Keßler
Bürgermeister

Anlagen:

Zu Buchstabe A: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Abgrenzungsplan

Zu Buchstabe B: Lageplan des Bauvorhabens der Firma Vogel