

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/098/2017

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	12.12.2017	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	19.12.2017	öffentlich

Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebietes im Ortsteil Dehnberg

1. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

- Änderungsbeschluss

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Einleitungsbeschluss

Anlagen

Anlage 1: Antrag vom 23.11.2017

Anlage 2: Geltungsbereich FNP

Anlage 3: Geltungsbereich vorhabenbezogener Bebauungsplan;

In Session eingestellt:

Vorentwurf des Vorhabens mit Erläuterungen zum Unternehmen

Vorentwurf Grünkonzept

- Die in Dehnberg ortsansässige Firma zur Produktion gepoppter und aufgeschlossener Körnerprodukte hat am 14.03.2017 hinsichtlich der Grundstücke FINr. 158 und FINr. 161 der Gemarkung Dehnberg für die Betriebserweiterung die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für Landwirtschaft“ zu „Gewerblichen Flächen“ beantragt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.05.2017 im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hierzu folgenden Beschluss gefasst:

Die Darstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ im Bereich der Grundstücke FINr. 158 und FINr. 161 der Gemarkung Dehnberg ist grundsätzlich denkbar. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rahmenbedingungen hierfür zu prüfen. Die Umsetzung hat im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen, der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Inzwischen liegt ein Antrag vom 23.11.2017 gem. § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung von Büro- und Produktionsgebäuden auf den o. g. Grundstücken sowie dem Grundstück FINr. 162 Gem. Dehnberg vor (Anlage 1).

Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Ausarbeitung der dafür erforderlichen Planung zu übernehmen. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes erfolgt durch das Planungsbüro TEAM 4 Bauernschmitt, Enders, Nürnberg.

Das Vorhaben wird westlich des Ortsteils Dehnberg geplant. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Damit sind die Voraussetzungen für eine Entwick-

lung des Bebauungsplanes aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes kann im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan (Anlage 2).

2. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Bauleitverfahren soll im Regelverfahren durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke FINr. 158, 161 und 162 Gemarkung Dehnberg.

Der Antragsteller hat bereits ein erstes Planungskonzept vom Architekturbüro Gömmel, Wieland, Wendelstein erstellen lassen. Frühzeitig erfolgte hierzu eine Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, den Fachstellen des Landratsamtes Nürnberger Land und dem Bauamt der Stadt Lauf. Am 24.11.2017 fand zu diesem Planungskonzept ein Ortstermin mit der Kreisbaumeisterin, dem Vertreter der Unteren Denkmalschutzbehörde, Architekturbüro Gömmel, Wieland, Team 4, dem Bauherrn, sowie dem Bauamt der Stadt Lauf statt. Die Planungen wurden daraufhin modifiziert; als Ergebnis liegt nun der Vorentwurf des Vorhabens vor. Einbezogen wurde nun in den Geltungsbereich ein Teil des westlich anschließenden Grundstücks FINr. 162 Gem. Dehnberg, da der Antragsteller hier eine dorftypische Eingrünung (Anger aus Großbäumen) plant. Ein Vorentwurf zum Grünkonzept liegt vor.

Im Vorentwurf wird das Vorhaben mit den städtebaulich relevanten Parametern zeichnerisch beschrieben.

Geplant ist eine Anordnung der Baukörper, die einem Dreiseithof entspricht. Die neuen Gebäude müssen zu den Nachbargrundstücken die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einhalten. Der Bauherr plant die Verschmelzung seiner Grundstücke.

Das Konzept zur betrieblichen Erweiterung sieht nicht nur den Anbau, sondern auch die Reinigung, Aufbereitung und Veredelung glutenfreier Rohstoffe vor. Weitere Erläuterungen zum Unternehmen sind in Session eingestellt.

Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Durchführungsvertrages soll die Betriebserweiterung, die Sicherstellung der Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung und die langfristige Existenzabsicherung des in Dehnberg verorteten Familienbetriebes sein.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan (Anlage 3).

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderregelung, die der besonderen Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Privaten Rechnung trägt. Die Zustimmung der Gemeinde zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens verschafft dem Vorhabenträger Klarheit über das weitere Verhalten der Gemeinde; er ist damit in der Lage, seine Planungen weiter zu vertiefen und zu konkretisieren. Ein einklagbarer Rechtsanspruch auf Durchführung des Planverfahrens besteht nicht.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans verursacht für die Stadt keine Kosten. Die Kostenübernahme durch den Investor wird in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag geregelt.

Mit dem Einleitungsbeschluss wird das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren förmlich eingeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Für Teilflächen der Grundstücke FINr. 158, 161 und 162 Gem. Dehnberg wird das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zur 6. Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Fläche“ eingeleitet.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Plan vom 12.12.2017.
3. Der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

1. Für Teilflächen der Grundstücke FINr. 158, 161 und 162 Gem. Dehnberg wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 und § 12 BauGB aufgestellt.
2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich aus dem Plan vom 12.12.2017.
3. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
4. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erhält die Nr. 107 und die Bezeichnung „Gewerbegebiet Dehnberg West“.
5. Der Einleitungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
6. Außerdem ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Lauf a.d.Pegnitz auszuarbeiten.

Lauf a.d. Pegnitz, 05.12.2017
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Lorenz