

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/087/2012

Beratungsfolge	Termin	
Bauausschuss	15.01.2013	öffentlich

Antrag auf Erstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Ausweisung eines Gewerbegebiets im Ortsteil Ziegelhütte - Sachstandsbericht und Festlegung der weiteren Vorgehensweise (BAS vom 01.12.2009, 24.07.2012, 18.09.2012, 16.10.2012)

Der Bauausschuss der Stadt Lauf hat zuletzt in seiner Sitzung vom 16.10.2012 über den Antrag der Firma Scharrer Holzhandel GbR auf Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans zur Ausweisung eines Gewerbegebiets beraten und dabei die Verwaltung beauftragt, mit der Firma Scharrer Holzhandel GbR einen Durchführungsvertrag als Voraussetzung zur Schaffung von Baurecht abzuschließen. In diesem Vertrag sollte sich die Firma Scharrer ausdrücklich zum Rückbau und Unterlassung der Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 272 der Gemarkung Dehnberg verpflichten.

Nachdem zur Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, fand am 30.10.2012 eine Besprechung der Angelegenheit bei der Regierung von Mittelfranken als zuständige Genehmigungsbehörde statt, an dem auch Vertreter des Landratsamtes Nürnberger Land beteiligt waren. Dabei wurde die vorliegende Konfliktlage zwischen Wohnen und Gewerbe ausführlich erörtert. Von den Vertretern der Regierung von Mittelfranken wurde abschließend vorgeschlagen, im Sinne des Optimierungsgebotes eine Gesamtplanung für den Ortsteil Ziegelhütte vorzunehmen. Dieser Auffassung haben sich auch die Vertreter des Landratsamtes Nürnberger Land angeschlossen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Gesamtort hat durchaus Vorteile gegenüber der Lösung mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der nur die Gewerbefläche beinhaltet. So kann das Gesamtgebiet in die planerischen Festsetzungen einbezogen werden und somit nach derzeitiger Einschätzung auch das Ziel der Konfliktlösung erreicht werden. Außerdem ist im Flächennutzungsplan der Ortsteil Ziegelhütte als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Nachdem allerdings bis auf einen Kleinstbetrieb im Nebenerwerb keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet, entspricht der Ortsteil tatsächlich und rechtlich einem „allgemeinen Wohngebiet“. Bei einer entsprechenden Festlegung im Bebauungsplan könnten dann die entsprechenden Schallimmissionsrichtwerte der DIN 18005 für ein „allgemeines Wohngebiet“ zugrunde gelegt werden, was für die Anwohner gegenüber den Mischgebietswerten eine wesentliche Verbesserung bedeuten würde.

Der Bereich des Grundstückes der Fl.Nr. 272 mit der derzeit vorhandenen Maschinenhalle kann im Bebauungsplan als Grünfläche, gegebenenfalls auch für Ausgleichmaßnahmen, festgesetzt werden und damit dauerhaft von einer gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Nutzung freigehalten werden.

Mit Schreiben vom 11.12.2012 teilte der Rechtsbeistand der Firma Scharrer Holzhandel GbR mit, dass seine Mandanten mit dieser Vorgehensweise einverstanden wären und sich dazu bereit erklären, dass nach Fertigstellung des geplanten Bauvorhabens das Gebäude auf der Fl.Nr. 272, Gemarkung Dehnberg, rückgebaut und kein neuer Bauantrag hierfür gestellt wird. Es wird darum gebeten, die Planung in dieser Richtung weiter zu betreiben.

Mit der Firma Scharrer Holzhandel GbR ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem sich die Firma z.B. zur Übernahme der Kosten für die Erschließung des Gewerbegebiets verpflichtet. In diesem Vertrag kann dann z.B. auch die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen geregelt werden.

Mit der Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes für den Ortsteil Ziegelhütte ist gleichzeitig die seit dem 23.08.2006 rechtskräftige Außenbereichssatzung aufzuheben

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Vorentwurf für einen Bebauungsplan für den Ortsteil Ziegelhütte zu erarbeiten und dem Bauausschuss zur Fassung eines Aufstellungsbeschlusses vorzulegen.

Weiterhin ist der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags mit der Firma Scharrer Holzhandel GbR zu erstellen, mit der Vereinbarung des Rückbaus des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 272 der Gemarkung Dehnberg und des Verzichts auf die Errichtung eines Neubaus auf diesem Grundstück.

Lauf a.d. Pegnitz, 10.01.2013
Stadt Lauf a.d. Pegnitz
Fachbereich 5
i.A.

Mayer