



Informationsvorlage

öffentlich

Dezernat: Dezernat 6 - Bau- und Planungsdezernat
Amt: Stadtplanungsamt
Erstelldatum: 21.12.2021
Vorlagen-Nr.: IV/015/2021

Anfrage StRin Ziegler vom 08.12.2021 zur Entwicklung des ehem. "Bürgerbräugeländes"

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss

03.02.2022

Sachstandsbericht:

Das ehem. „Bürgerbräugelände“ liegt im Bereich des Stadtteils Bahnhof/Moosbürg umgrenzt von den Straßen „Schabnerstraße“ (Norden), „Hochstraße“ (Osten), „Auenstraße“ (Süden) und Bahnhofstraße (Westen). Es weist eine unbebaute/brachgefallene Fläche von rund 9.320 m² auf.

Planungen des Investors

Mit dem Investor und dessen beauftragten Planungsbüro wurden Abstimmungsgespräche für eine mögliche Aufstellung eines Bebauungsplanes geführt. Diese fanden am 17.12.2020, 08.04.2021 und 23.04.2021 statt.

Hier wurde insbesondere die städtebauliche Konzeption und die mögliche Vorgehensweise diskutiert. Des Weiteren wurden die Unterlagen zum „Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB“ besprochen und von der Stadtverwaltung an den Investor weitergeleitet.

Der Investor hat am 21.12.2021 gegenüber dem Stadtplanungsamt telefonisch mitgeteilt, weitere Schritte zur Aufstellung des notwendigen Bebauungsplanes im Jahr 2022 anzugehen.

Der Antrag wird zu gegebenem Zeitpunkt dem Bau- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Hierbei lassen sich auch konkrete Angaben zur Planungskonzeption – unter Vorlage entsprechender Entwürfe an den Bau- und Planungsausschuss – machen.

Bauplanungsrechtliche Bewertung

Für die Grundstücke besteht derzeit kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB. Lediglich an den Straßen „Hochstraße“ und „Auenstraße“ besteht ein einfacher Bebauungsplan/sog. Baulinienplan mit der Nr. 61 26 117. Dieser würde in einem o.g. Bauleitplanverfahren überplant werden.

Das Grundstück ist im seit 02.11.1993 wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dargestellt.



Große Teile des Plangebiets sind insbesondere aufgrund ihrer Größe und der Dichte der Umgebungsbebauung als Außenbereich gem. § 35 BauGB anzusehen. Es handelt sich hierbei um einen sog. „Außenbereich im Innenbereich“. Eine von Bebauung umgebene unbebaute Innenstadtfläche liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs, wenn sie so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt. Dies ist hier der Fall, da die Freifläche nach Lage, Größe und Zuschnitt Gegenstand einer von der Umgebung unabhängigen geordneten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung sein kann (BVerwG Urt. v. 01.12.1972 – IV C 6/71).

Im Rahmen der bevorstehenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde im Stadtrat vom 26.07.2021 entschieden, das Gelände nicht als Wohnbaufläche, sondern weiterhin als gemischte Baufläche im Vorentwurf darzustellen.

Ein für den Bereich bereits begonnenes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unter der Nr. 61 26 317 „Wohnbebauung zwischen Auen- und Schabnerstraße“ wurde mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 18.03.2021 (Beschlussnummer 20) insbesondere aufgrund fehlender eigentumsrechtlicher Verfügungsberechtigung des vorherigen Investors eingestellt.

Anlagen:

Keine Anlage vorhanden