



B E S C H L U S S V O R L A G E

Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau

Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XI "Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße"

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Abstimmung			
			anwesend	ja	nein	enthalten
Technischer und Vergabeausschuss	08.09.2016	Vorberatung				
Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau	22.09.2016	Entscheidung				

Gesetzliche Grundlage:	BauGB
Bereits gefasste Beschlüsse	Beschluss 33/03/93 Aufstellung Beschluss 04/01/98 Weiterbearbeitung Beschluss 05/01/98 Billigung und Auslegung Entwurf Beschluss 32/04/98 Abwägung und vereinfachte Änderung Beschluss 03/01/99 Änderung, Billigung und Auslegung der geänderten Planfassung zum Entwurf Beschluss 42/04/99 Abwägung der geänderten Planfassung zum Entwurf Beschluss 64/07/99 Satzung Beschluss 84/09/99 Aufhebung des Satzungsbeschlusses, Billigung und Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung Beschluss 122/12/99 Abwägung der 2. vereinfachten Änderung und Satzung Beschluss 85/10/00 Aufhebung des Satzungsbeschlusses Beschluss 86/10/00 Abwägung der einfachen Änderung (Mängelbehebung) und Satzung
Aufzuhebende Beschlüsse	keine

Finanzielle Auswirkungen / Deckungsnachweis:

Veranschlagt unter HH-Stelle/ Produktkonto	-
Bezeichnung der HH-Stelle/ Produktkonto	-

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtbetrag	aktuelles HH-Jahr	Folgejahre jährlich
Aufwendungen	keine		
zuzügl. Abschreibungsaufwand			
zuzügl. geschätztem Bewirt- schaftungsaufwand			

Erträge			
---------	--	--	--

gezeichnet
Höhne
amtierender Baudezernent

Begründung:

Durch Bewohner/Eigenheimbesitzer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. XI „Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße“ wurde ein formloser Antrag auf Bearbeitung und/oder Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Begründet wird der Antrag u.a. damit, dass die Bauherren durch die vorgegebenen Festsetzungen zu sehr eingeschränkt werden und dass das dem B-Plan zugrunde gelegte ursprüngliche Konzept durch die bauliche Entwicklung nicht umgesetzt wurde und wird.

Der in den 90-iger Jahren aufgestellte Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen hatte das Ziel, auf der zwischen Mandau und Weststraße liegenden, sanierten Industriebrache eine städtebauliche Neuordnung für die Entwicklung eines Gebietes mit überwiegend Wohn-, aber auch Mischgebietsfunktionen zu gewährleisten.

Das damalige städtebauliche Planungskonzept hatte das Ziel, dass sich neben der mehrgeschossigen Bebauung entlang der Goldbach- und der Weststraße in der rückwärtigen Grundstücksfläche einzelne „Wohnquartiere“ mit unterschiedlicher städtebaulicher Gestaltung und einem eigenständigen Gebietscharakter herausbilden. Darin begründet gibt es zwischen diesen Bereichen starke Differenzierungen in den Festsetzungen. Das betrifft quartiersbezogen insbesondere die Höhe der baulichen Anlagen, die Anzahl der Vollgeschosse, die zulässige Gebäudestellung, die Baugrenzen und die Größe der überbaubaren Fläche, Dachform und Dachneigung, die Einordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports.

Diese Differenzierungen, u.a. mit den aus Sicht der Bauherren sehr einengenden gestalterischen Festsetzungen, haben dazu geführt, dass eine Vielzahl von Befreiungen von den Festsetzungen erteilt wurde (z.B. Unterschreitung der Mindesttraufhöhe, Überschreitung der Baufenster, Zulassung von im jeweiligen Teilgebiet unzulässigen Dachformen). Diese großzügige z.T. widerrechtliche Befreiungspraxis hat dazu geführt, dass die tatsächlichen Verhältnisse von der ursprünglichen Planungskonzeption so massiv abweichen, dass das mit den Festsetzungen verfolgte städtebauliche Planungsziel nicht mehr erreicht werden kann und somit von einer Funktionslosigkeit der betroffenen Festsetzungen auszugehen ist. Die Veränderungen sind so umfangreich, dass eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung unterschiedlich geprägter Quartiere gemäß ursprünglicher städtebaulicher Grundidee offenkundig nicht mehr möglich ist.

In dieser Situation kommen alternativ die Änderung oder die Aufhebung des B-Plans in Frage. Bei der Änderung würden die bisher nicht konsequent umgesetzten Festsetzungen geändert bzw. gestrichen, die übrigen Festsetzungen könnten einzeln geprüft werden und ggf. bestehen bleiben. Bei Aufhebung des B-Plans entfallen dagegen alle Festsetzungen. Die Zulässigkeit neuer Vorhaben richtet sich dann nur noch danach, ob sie sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen (sog. Einfügensgebot § 34 BauGB). Gestalterische Aspekte (wie z.B. Dachform, Fassaden- und Dachmaterialien), Pflanzvorschriften oder das bisherige Fremdwerbeverbot im Mischgebiet werden damit ausgeblendet. Angesichts des städtebaulichen Ziels, diese innerstädtische Brachfläche möglichst vollständig wieder baulich zu nutzen, des Wunsches vieler Bauherren nach Individualität und des bereits jetzt heterogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des Standortes empfiehlt das Ref. Stadtplanung die Aufhebung des B-Plans.

Im Rahmen des Aufhebungsverfahrens ist vor allem zu klären, ob Belange bestimmter Träger öffentlicher Belange oder Behörden beeinträchtigt sind und einer Aufhebung des Bebauungsplanes grundsätzlich entgegenstehen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Zittau beschließt die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den im Übersichtsplan gekennzeichneten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. XI „Industriebrache Nr. 5 Lautex Weststraße“ (Anlage 1).

Nach der Aufhebung des Bebauungsplanes sind die Flächen planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren entsprechend § 13 BauGB durchgeführt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.