

Beschlussvorlage
Nummer: 2021/0116

vom 31.03.2021

Az.	51.20.02/190
Bezug-Nr:	
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	
Humpsch, Stefanie	

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	21.04.2021	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	10.05.2021	nichtöffentlich beschließend

Bebauungsplan Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Bauleitplanung ist die geplante Umnutzung der ehemaligen Hofstelle Möhring an der Landwehrstraße 14 durch das Andreaswerk. Das Andreaswerk wurde 1969 gegründet und ist dem Deutschen Caritasverband angeschlossen. Es fördert und betreut in seinen Einrichtungen Menschen mit Beeinträchtigungen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung soll dem Andreaswerk eine planungsrechtlich abgesicherte Erweiterung ermöglicht werden.

Die Planung sieht vor, den Geltungsbereich mit einer neuen Nutzung durch das Andreaswerk zu belegen. Im Rahmen der Planung muss geprüft werden, welche Gebäude der ehemaligen Hofstelle erhalten und saniert werden und welche Neubauten weichen müssen.

Auf der südöstlich gelegenen Fläche könnten grünordnerische Maßnahmen zur Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs entstehen.

Geltungsbereich

Der ca. 1,8 ha umfassende Geltungsbereich unterteilt sich in zwei Plangebiete, die sich südlich der Landwehrstraße befinden. Nordöstlich und südlich sind weitere Einrichtungen und Flächen des Andreaswerkes. Westlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Das nördliche Plangebiet umfasst das Grundstück mit den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle Möhring, eine südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche und ein Teilstück des westlich davon verlaufenden Feldweges. Zudem befindet sich südöstlich davon ein weiteres kleineres Plangebiet. Alle Flächen befinden sich im Eigentum des Andreaswerkes.

Nutzungen/ Städtebauliche Situation

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Gebäude der ehemaligen Hofstelle mit Gehölzbestand. Südlich des Grundstückes grenzt eine ackerbaulich genutzte Fläche an. Diese wird teilweise von Gehölzen eingefasst. Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg. Das südöstlich davon gelegene Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Grundzüge der Planung

Entsprechend dem erläuterten Planungsziel wird zur planungsrechtlichen Absicherung das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf, hier mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, und die erforderlichen nutzungsspezifischen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Zusätzlich sollen im Bauleitplanverfahren die vorhandenen Grünstrukturen aufgenommen werden und grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Natur und Umwelt

Die durch das Planvorhaben berührten naturschutzfachlichen Aspekte und die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung und im Umweltbericht erfasst, bewertet und dokumentiert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wie auch die Aussagen der o. g. Fachplanungen werden in die Planung eingestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1984 stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan Nr. 190 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Die 106. Flächennutzungsplanänderung soll den Geltungsbereich als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen“ darstellen.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: ☐ ja, mit ☐ nein

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss folgende Beschlussfassung vor:

„Zur planungsrechtlichen Absicherung der Erweiterungsabsichten des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 „Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen.“

Der Geltungsbereich ist in der beigelegten Karte gekennzeichnet.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.“

Bebauungsplan Nr. 190
„Hof Möhring – Erweiterung des Andreaswerkes südlich der Landwehrstraße“ mit örtlichen
Bauvorschriften über die Gestaltung
Geltungsbereich

