



## Stadt Boizenburg/Elbe

<b>Beschlussvorlage</b>		Drucksachen Nr. : <b>054/13/30</b>			
Status: <b>öffentlich</b>					
Beratungsgegenstand:					
<b>B-Plan Nr. 24 für den Bereich "westlich Stadtpark, nördlich Hamburger Straße" hier: erneuter Aufstellungsbeschluss</b>					
FB Bau und Ordnung Auskunft erteilt: <b>Zsinka</b>			Erstellungsdatum: 18.03.2013		
<b>Beratungsfolge:</b>					
	<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
	Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Verkehr und Denkmalschutz	09.04.2013	Vorberatung		
	Stadtvertretung	11.04.2013	Entscheidung		

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg/Elbe beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „westlich des Stadtparks, nördlich Hamburger Straße“ für einen ca. 5,9 ha großen Bereich westlich des Stadtparkes, nördlich der Hamburger Straße und im Osten bis an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 heranreichend. Der als Anlage beigefügte Lageplan (M 1:5.000) mit der Darstellung des Plangebietes ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Planungsziele dieses Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Punkte:

1. Auf dem Grundstück des ehemaligen Heizwerkes der ehemaligen Elbwerft sollen zukünftig gewerbliche Nutzungen zulässig sein, die mit der direkt angrenzenden Wohnbaunutzung verträglich sind. Hierzu ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, wo durch Festsetzungen gesichert wird, dass dort nur wohnbauverträgliche Betriebe, ähnlich wie in einem Mischgebiet, errichtet werden dürfen.
2. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29, der südwestlich angrenzend zwischen Hamburger Straße und Elbhang reine und allgemeine Wohngebiete festgesetzt hat, hat sich die Stadt bereits im Jahre 2008/2009 entschieden, den Wohnbaustandort Vier/Elbberg zu entwickeln und zu stärken und langfristig am Nordwestrand des Stadtparkes eine Wohnbauverbindung zur Siedlung zu schaffen. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf dem ehemaligen Gärtnerriegelände mit früheren

Glashäusern nördlich des ehemaligen Heizwerkgeländes soll die wohnbauliche Entwicklung fortgeführt werden.

3. Für den im planungsrechtlichen Außenbereich befindlichen Gartenbaumarkt soll durch die Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes dieser Standort gesichert werden, einschließlich der bauleitplanerischen Möglichkeit zur weiteren Entwicklung an dem Standort.
4. Mit der Schaffung einer autofreien Wegeverbindung aus dem Stadtpark durch das Plangebiet bis zum Elbhang und dann aus dem Gebiet des B-Plans Nr. 29 weiterführend am Elbhang in Richtung Westen soll die Attraktivität dieser Erholungsinfrastruktur verbessert werden.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des B-Plans Nr. 24 für das jetzt 5,9 ha große Plangebiet erfolgt gleichzeitig die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 14.05.2009 für ein kleineres, nur das ehemalige Elbwerft-Heizwerksgelände umfassende 2,6 ha große Plangebiet.

Damit es nicht zu Verwechslungen über die Lage des Plangebietes kommt, wird auch bei dem jetzt größeren Plangebiet die Bezeichnung B-Plan Nr. 24 beibehalten.

### **Sachdarstellung und Begründung:**

Die Fläche des Plangebietes liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles von Boizenburg/Elbe und ist somit ein nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich. Nach der Beendigung der früheren Nutzung als Heizwerk für die frühere Elbewerft, ist dort auch kein Bestandsschutz mehr vorhanden. In den durch das BauGB geregelten zulässigen Nutzungen auf bestimmten Flächen ist die Zulässigkeit von Nutzungen (gem. BauGB und BauNVO) stets verbunden mit den baulichen Anlagen, innerhalb derer diese zulässige Nutzung erfolgt. Wird diese Nutzung aufgegeben und verfällt der Bestandsschutz, stellt auch der Leerstand der baulichen Anlagen eine „Fehlnutzung“ dar und die Ordnungsbehörden können den Abbruch dieser leerstehenden Gebäude fordern, wenn dieses den Kriterien des § 179 BauGB (Rückbau- und Entsiegelungsgebot) entspricht.

Um an diesem Standort im Sinne der Nachnutzung vorhandener örtlicher baulicher Ressourcen ein mit der benachbarten und von der Stadt vorrangig angesehenen Wohnnutzung eine wohnnutzungsverträgliche neue gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, hatte die Stadt Boizenburg/Elbe bereits 2008 und 2009 das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss zur 3. FNP-Änderung wurde am 14.05.2009 gefasst und seit dem 01.04.2010 ist die 3. FNP-Änderung rechtswirksam. Hier ist im Plangebiet bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet, eine Wohnbaufläche und das Sondergebiet Gartenbaumarkt dargestellt. Damit hat die Stadt Boizenburg/Elbe bereits 2009 die Rahmenbedingungen dafür geschaffen, dass zu einem späteren Zeitpunkt über eine verbindliche Bauleitplanung rechtssicher ermittelt und festgesetzt werden kann, welche gewerblichen Nutzungen dort angesiedelt werden können.

Zu diesem Zeitpunkt war der südwestlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 29 bereits rechtskräftig, der in nur ca. 100 m Entfernung vom Zaun des ehemaligen Heizwerksgeländes ein allgemeines Wohngebiet verbindlich festgesetzt hatte, mit dem möglichen Bau von drei jeweils dreigeschossigen Wohnhäusern mit zusammen ca. 25-30 geplanten Wohnungen auf der verschmälerten Trasse der ehemaligen B 5. Im Jahre 2012 wurden die Baugenehmigungen erteilt und im Jahr 2013 ist der Baubeginn der 3 Wohngebäude geplant.

Diese 2008/2009 durchgeführten Planungen auf der FNP-Ebene erfolgten im Einvernehmen und in Abstimmung mit dem damaligen Grundeigentümer des ehemaligen Heizwerkgrundstücks. Mit diesem Grundeigentümer gab es im Sommer 2009 bereits einen abgestimmten städtebaulichen Vertrag zur anschließenden Realisierung eines Bebauungsplanes, der sich aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickeln sollte. Dieser Vertrag ist dann allerdings aufgrund fehlender Vertragserfüllung durch den damaligen Grundeigentümer nicht mehr rechtswirksam geworden.

Insbesondere aufgrund des sich jetzt entwickelnden Wohngebietes am Elbberg sieht die Stadt nun eine besondere Erforderlichkeit, städtebauliche Fehlentwicklungen an dem westlichen Eingang in die Kernstadt zu verhindern und eine mit der Örtlichkeit und dem Landschaftsbild einhergehende geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Daher hat sich die Stadt entschlossen, nicht nur für das Kerngelände des ehemaligen Heizwerkes, sondern für den gesamten Städteingangsbereich nördlich der Hamburger Straße, westlich vom Stadtpark nunmehr ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist.

### **Alternativen:**

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen		Folgekosten		Betrag
Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Monatlich Jährlich

Mittel stehen bereit: Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Produkt.: Sachkonto: HH-Ansatz: Verausgabt: Noch verfügbar:	Deckungsvorschlag:
--	--------------------

**Mitzeichnung im Bedarfsfall:**

Unterschrift

Fachbereich I .....  
 (Finanzen und Soziales)

Personalrat .....

Gleichstellungsbeauftragte .....

**Anlagen:**