

<b>Vorlage</b>		<b>der Stadtverordnetenversammlung Meyenburg</b>	
Beschluss		Nr.: 3/2024	
Vorgesehene Beratungsfolge	Sitzung am:	Behandlung des TOP	
		öffentlich	nichtöffentlich
Hauptausschuss	28.02.2024	X	
Stadtverordnetenversammlung	13.03.2024	X	
Einreicher: Bauamt			
<u>Beschluss:</u> Beschluss über den Entwurf zur Aufhebungssatzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ der Stadt Meyenburg sowie für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger der öffentlichen Belange			
<u>Sachverhaltsdarstellung:</u> Der VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ der Stadt Meyenburg wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.12.1993 bzw. 12.04.1994 als Satzung beschlossen und trat danach in Kraft. Der Geltungsbereich des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ der Stadt Meyenburg umfasst die Flurstücke 231 tlw., 232/1, 232/2, 233/1, 233/2, 234/1, 234/2, 235/1, 235/2, 236/1 und 236/2 der Flur 4 in der Gemarkung Meyenburg und hat eine Fläche von ca. 6.470 m² inkl. Ein-/Ausfahrt. Als zulässige Art der baulichen Nutzung, wurde mit der Satzung zum VEP Nr. 1/93, auf Grundlage von § 6 BauNVO, ein Mischgebiet festgesetzt. Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wurden die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, Traufhöhe, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Baugrenzen festgelegt. Darüber hinaus erfolgten Festsetzungen über die äußere Gestalt sowie Ausgleichsmaßnahmen. Das durch den VEP Nr. 1/93 ermöglichte Vorhaben „Neubau eines Geschäftshauses mit ALDI-Markt und Shops“ wurde zwar umgesetzt, ein ALDI-Markt wurde jedoch bis heute nicht ansässig. Die Erforderlichkeit der vorliegenden Aufhebungssatzung zum VEP Nr. 1/93 begründet sich in der sachlich falschen Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Gemäß § 6 BauNVO (sowie § 6 BauNVO 1990) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei ist auch darauf zu achten, dass Wohnen und Gewerbe gleichrangig und gleichwertig zu betrachten sind und ein ausgewogenes Verhältnis der Vielfalt von Wohn- und Gewerbenutzung anzustreben ist, sodass keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die anderen gewinnen kann. Die Festsetzungen des VEP Nr. 1/93 ermöglichen jedoch grundsätzlich keine Wohnbebauung, womit die Festsetzung als Mischgebiet sachlich falsch ist. Durch die sachlich falsche Ausweisung der Vorhabenfläche als Mischgebiet sowie durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung besteht keine Möglichkeit mehr, weitere Vorhaben, die dem Wohnen dienen, umzusetzen. Demnach entsteht künftig kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe, welches jedoch gerade in einem Mischgebiet angestrebt wird. Eben auch durch die festgesetzte Baugrenze im VEP Nr. 1/93, welche bereits durch die bestehenden Anlagen fast weitgehend ausgenutzt wird, besteht künftig keine Möglichkeit mehr, weitere Vorhaben, die dem Wohnen oder der Gewerbenutzung dienen, umzusetzen. Am 08.11.2023 wurde durch die Marathon Real Estate Management GmbH, bevollmächtigte Hausverwaltung der Dennis Hannusch Invest GmbH (Grundstückseigentümer), ein Antrag auf Aufhebung des VEP Nr. 1/93 bei der Stadt Meyenburg gestellt. Gleichzeitig hat die Marathon Real Estate Management GmbH eine Übernahmeerklärung für die Kosten zur Durchführung des Aufhebungsverfahrens gegen über der Stadt Meyenburg abgegeben. Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg auf ihrer Sitzung am 13.12.2023 mit Beschluss Nr. 44/2023, auf Grundlage von § 8 BauGB, die Einleitung des Aufhebungsverfahrens zum VEP Nr. 1/93 beschlossen.			

Weil sich mit der Aufhebungssatzung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht wesentlich ändert, eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird und nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, hat die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, das Aufhebungsverfahren gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1-3 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchzuführen.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Aufhebungssatzung zum VEP Nr. 1/93, wird die Beurteilung über die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Meyenburg beschließt den in der Anlage beigefügten Entwurf zur Satzung über die Aufhebung des VEP Nr. 1/93 „Neubau Geschäftshaus mit ALDI-Markt und Shops“ gem. § 13a BauGB ohne Umweltbericht, bestehend aus Planzeichnung und Begründung in der Fassung Januar 2024 zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie dessen Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB sowie § 4 (2) BauGB.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:

gesetzliche Anzahl:

Nein-Stimmen:

davon anwesend:

Stimmenthaltung:

Gemäß § 22 i.V.m. § 31 BbgKVerf war(en) von der Beratung und Entscheidung

ausgeschlossen: Keiner / \_\_\_\_\_

(Name/n)

Vermerk: beschlossen / beschlossen mit Ergänzungen / nicht beschlossen

Falko Krassowski  
ehrenamtlicher Bürgermeister  
als Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung