

Stadtverordnetenversammlung

Wittstock/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Stadtverordnetenversammlung

Sitzungsdatum: 12.02.2020

Tagesordnungspunkt	7.
Beschluss-Nr.	77-2020-SVV
Öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>
Nichtöffentlich	<input type="checkbox"/>
Bekanntmachung ja	<input type="checkbox"/>
Bekanntmachung nein	<input checked="" type="checkbox"/>

Fachamt

Amt für Stadtentwicklung								
Beratungsfolge	Sitzungs-termin	TOP	Anwesende		Empfehlung			
			Soll	Ist	Gemäß Beschluss-vorschlag	mit Änderungen	Ablehnung	Zurück-stellung
Wirtschafts-, Landwirtschafts- und Bauausschuss	10.02.2020	5.	5					

Beschlussentwurf

Die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse beschließen:

1. Auf Grundlage der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01/2020 ist gemäß § 15 Abs. 1 BauGB durch die Stadt Wittstock/Dosse bei der Baugenehmigungsbehörde der Antrag auf Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens „Nutzungsänderung einer bestehenden Industriehalle für die Lagerung“ geltend zu machen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen der Stadt Wittstock/Dosse ist nach § 36 BauGB zum Bauantrag vom 27.06.2019 (Posteingang 16.12. 2019) für das Bauvorhaben: “Nutzungsänderung einer bestehenden Industriehalle für die Lagerung“ in 16909 Wittstock/Dosse, Rheinsberger Straße 5 (Az.: 01911/2019/WIT/04) zu versagen.

Der o.g. Beschluss wird wie folgt neu gefasst:

(Änderung/Streichung/Zusatz zum Beschlussvorschlag) nichtzutreffendes streichen

Beschlussfassung wie Vorschlag/Änderungen (nichtzutreffendes streichen)

Anwesende		Anmerkung: Auf Grund des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) waren _____ Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

(Siegel)

Rechtsgrundlagen:

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38])

§ § 15, 36 BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – in der jeweils gültigen Fassung

Finanzielle Auswirkungen

	Einnahmen		Mittel stehen zur Verfügung
	Keine haushaltsmäßige Berührung		Mittel stehen nicht zur Verfügung
zur Kenntnis genommen:			

Stadtkämmerei

Sachverhalt:

Beschluss-Nr. 77-2020-SVV

Das beantragte Vorhaben zur „Nutzungsänderung einer bestehenden Industriehalle zur Lagerung“ befindet sich auf den Betriebsflächen des ehemaligen OTB-Geländes. Bei dem ehemaligen OTB-Gelände handelt es sich um einen in der DDR-Zeit historisch gewachsenen, räumlich klar definierten und in sich abgeschlossenen ehemaligen Industriestandort, welcher für eine ordnungsgemäße Nutzung über eine betriebseigene interne Erschließung und Infrastruktur verfügt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Stadt Wittstock/Dosse in den Jahren von 1995 bis 1998 war das Betriebsgelände des zwischenzeitlich aufgegebenen Obertrikotagenbetriebes (OTB) unter den Voraussetzungen des damals noch wirkenden Bestandschutzes als gewerbliche Baufläche in den Darstellungen des FNP berücksichtigt worden.

In einzelnen Gebäuden und Teilbereichen hatten sich zu dieser Zeit kleinteilige Bestands- bzw. Nachnutzungen etabliert. Für die großen Industriehallen fehlte jedoch der Bedarf zur Nutzung, so dass sich hier überwiegend der Leerstand einstellte. Auch durch den Verkauf (1996) des Geländes an einen aktiven Unternehmer, dem heutigen Eigentümer, welcher den Standort für einen Betrieb der Lebensmittelverarbeitung entwickeln wollte, blieben notwendige Investitionen unter Beachtung geänderter öffentlicher Vorschriften für die Erhaltung und Unterhaltung des Standortes aus.

Aus den zurückliegenden Jahrzehnten sind über gewerberechtliche Anmeldungen oder Anzeigen stetig wechselnde Nutzungen nicht nur in den kleinteiligen Bereichen sondern auch in den Industriehallen mit teilweise verstetigter Dauernutzung zu verzeichnen. Baugenehmigungen für den Nachweis einer rechtmäßig zugelassenen Nachnutzung bzw. Nutzungsänderung liegen überwiegend nicht vor, so dass der Landkreis als zuständige Ordnungsbehörde tätig geworden ist.

Für die planungsrechtliche Stellungnahme und Erklärung des Einvernehmens der Stadt Wittstock/Dosse zum vorliegenden Bauantrag stellen sich die Beurteilungsgrundlagen für die Zulässigkeitsvoraussetzungen wie folgt dar:

Durch die ungeordnete Lage der Vielzahl von Nutzungen und den Leerstand von gebietsprägenden Gebäuden sowie durch die überwiegende Vernachlässigung der baulichen Beschaffenheit der Gebäude/Hallen und Außen- bzw. Freianlagen sind an dem Standort und darüber hinaus erhebliche Qualitätsverluste zu verzeichnen, so dass die Entwicklung städtebaulicher Missstände nicht erst zu vermuten sind sondern sich der Standort bereits als städtebaulicher Missstand darstellt.

Die in dem Gebiet anzutreffenden nur teilweise zugelassenen, überwiegend aber nicht zugelassenen Nutzungen sowie leerstehenden Gebäude/Industriehallen mit einer unzureichenden Erschließung (z.B. Lage der Zufahrten auf Grundstücksflächen private Rechte Dritter) an einer Hauptverkehrsstraße und im Nahbereich städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Wittstock/Dosse erfordern eine Gesamtbetrachtung aus städtebaulicher, verkehrlicher und insbesondere immissionsschutzrechtlicher Sicht. Es besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Stadt hat daher die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 01/2020 „OTB - Rheinsberger Süd“ für das ehemalige OTB-Gelände beschlossen.

Aufgrund der aufgezeigten Entwicklungsdefizite und -ausfälle kann eine von der Gesamtbetrachtung losgelöste Entscheidung für die Zulässigkeit eines Einzelvorhabens dazu führen, dass Tatsachen geschaffen werden, die den Planungszielen entgegenstehen. Zur Sicherung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans soll daher eine Zurückstellung nach § 15 BauGB beantragt und das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB versagt werden.

Die Stadt geht davon aus, dass die beantragte Nutzungsänderung auch aufgrund der fehlenden gesicherten

Erschließung planungsrechtlich unzulässig sein dürfte.

Hinweis:

Die Bauantragsstellung mit der Bauvorlage wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht in das Internet eingestellt. Wesentliche Auszüge des Bauantrags sind für die Stadtverordneten als Anlage zur Beschlussfassung beigefügt. Die übrigen Antragsunterlagen werden am Tage der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zur Einsicht für die Stadtverordneten bereitgehalten.