

# Protokollauszug

aus der  
26. öffentliche Sitzung des Ortsbeirates Satzkorn  
vom 16.12.2021

---

öffentlich

## **Top 5.1    Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" Aufstellungsbeschluss und Teilung des räumlichen Geltungsbereichs**

### **21/SVV/1104 geändert beschlossen**

Der Ortsvorsteher stellt die Vorlage vor.

Frau Krüger bringt einen Änderungsantrag ein.

Sie betont, dass der Ortsbeirat Satzkorn nur bei der Berücksichtigung der Voten aus den Ortsbeiratssitzungen vom 16.03.2017 und vom 26.4.2018 dem Aufstellungsbeschluss zustimmen wird. Folgende Änderungen sind aufzunehmen:

Im Beschlussvorschlag ist im 2. Absatz (Abs.) die Sitzung des Ortsbeirates Satzkorn vom 26.04.2018 zu ergänzen.

Im Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ (Anlage 2) ist unter den Planungszielen folgendes zu ändern:

Seite 3, Abs. 2, S. 5:

Gegenüber den unmittelbar an das Plangebiet südlich **und nördlich (Bahnhofssiedlung)** angrenzenden Wohngebäuden sollen nur solche gewerblichen Nutzungen zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### **Begründung:**

Die Wohngebäude in der Bahnhofssiedlung grenzen unmittelbar an die Planfläche, fehlten aber in der Aufzählung. Sie müssen ebenso geschützt werden.

Seite 4, Abs. 3:

Weiteres Planungsziel ist **sind** die Erhaltung bzw. Ausgestaltung einer Grünverbindung entlang des Satzkorner Weges im südöstlichen Geltungsbereich, **einer Grünverbindung entlang der Bahnhofstr., die Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung sowie die Baumreihe entlang des ehemaligen Paarener Grenzweges.**

#### **Begründung:**

An der Bahnhofstraße befindet sich eine historische Maulbeerpflanzung mit dichtem Unterbewuchs. Es handelt sich um eine baumüberschirmte Hecke naturnaher Ausprägung. Die Maulbeerbäume sind insbesondere wegen ihres kulturellen Werts zu erhalten. Auf der Grünfläche gegenüber der Bahnhofsiedlung befindet sich ein geschützter Eichenbestand. Er schirmt die Bahnhofsiedlung optisch etwas vom Gewerbegebiet ab. Der ehemalige Paarener Grenzweg ist naturnah mit heimischen Gehölzarten (vorwiegend Eichen) und Hecken bewachsen. Er ist aus naturschutzfachlicher Sicht und als landschaftsstrukturierendes Element erhaltenswert.

Im Beschluss zur Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 156 „Gewerbeflächen Friedrichspark“ (Anlage 4) ist unter den Planungszielen folgendes zu ändern:

Seite 4, S. 2:

Weitere Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein, lediglich auf einer Teilfläche östlich angrenzend an den bestehenden Baumarkt (GE 1 - Flurstück 9/6, Flur 3, Gemarkung Marquardt) soll in dem hier festzusetzenden Gewerbegebiet zur Abdeckung der Nahversorgungsansprüche der angrenzenden Ortsteile ein Lebensmittelmarkt ~~unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO~~ zulässig sein.

**Begründung:**

Neben dem großen Bedarf der angrenzenden Ortsteile nach einem Nahversorgungsmarkt in der Nähe ist mit erheblichen Mitnahmeeffekten aufgrund der sehr hohen Zahl an Kunden, die täglich die drei Möbelmärkte und den Baumarkt besuchen, zu rechnen. Die Größe der Verkaufsfläche sollte sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten richten.

Der o. g. Änderungsantrag wird zur Abstimmung gestellt:

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig angenommen.

Die so geänderte Vorlage wird zur Abstimmung gestellt:

Der Ortsbeirat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 2 und 3).
2. Die vorliegenden Voten der Ortsbeiräte Marquardt (Sitzung vom 14.03.2017), Satzkorn (Sitzung vom 16.03.2017 **und Sitzung vom 26.04.2018**) und Uetz-Paaren (Sitzung vom 28.03.2017) sind bei der Erstellung des Planentwurfs detailliert zu prüfen. Spätestens mit der Beschlussvorlage zum Auslegungsbeschluss ist der Stadtverordnetenversammlung wie auch den Ortsbeiräten darzustellen, ob und wie diese berücksichtigt werden können. Etwaige rechtliche oder tatsächliche Hindernisse und Entscheidungsbedarfe sind im Einzelnen zu begründen.
3. Der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 156 "Gewerbeflächen Friedrichspark" ist in zwei Teilbereiche aufzuteilen (siehe Anlagen 4 und 5).
4. Die sich aus der Teilung ergebenden Bauleitplanverfahren Nr. 156-1 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Süd)“ sind mit der Priorität 1I und das Bauleitplanverfahren Nr. 156-2 „Gewerbeflächen Friedrichspark (Mitte-Nord) mit der Priorität 2I entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Vereinbarung von Prioritäten für die Verbindliche Bauleitplanung vom 07.03.2001 (DS 01/SVV/059) und nachfolgender Aktualisierung weiterzuführen (siehe Anlage 6).

**Abstimmungsergebnis:**

einstimmig angenommen.