Stadtverwaltung Stolpen

Sitzungs-Beschluss-Vorlage

Beschlussfassung im Stadtrat			am	27.01.2026
Beschluss-Nr.		Anzahl der Mitglieder:	16	Ja-Stimmen:
öffentlich	X	davon anwesend:		Nein-Stimmen:
nicht öffentlich		davon befangen:		Stimmenthaltungen:

---

1. Bezeichnung der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Stolpner Straße (2. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan „Firma Frank Dlouhy, Druck- und Werbeschriften – Stolpner Straße“)“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Bereich dieses Bebauungsplanes

2. Gesetzliche Grundlagen: Aufstellung und Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
Teiländerung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren)
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 4 BauGB
Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB

3. Beschluss:

a. Der Stadtrat der Stadt Stolpen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbestandort Stolpner Straße (2. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan „Firma Frank Dlouhy, Druck- und Werbeschriften – Stolpner Straße“)“ mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Stolpen im Bereich dieses Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich ist in der beigefügten Anlage dargestellt.

b. Die Planaufstellungen erfolgen im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt.

c. Zur Regelung der Kostenübernahme im Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Stolpen und dem Antragsteller abgeschlossen.

d. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

4. Begründung:

Erfordernis und Ziele der Planaufstellungen

Die BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH hat einen Antrag auf Einleitung und Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Gewerbestandort Stolpner Straße (2. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan „Firma Frank Dlouhy, Druck- und Werbeschriften – Stolpner Straße“)“ (Arbeitstitel) eingereicht.

Der Antragsteller ist seit 2017 am Standort ansässig und bietet vielfältige Dienstleistungen in den Bereichen Fahrzeug- und Feuerwehrtechnik mit Spezialisierung auf der feuerwehrtechnischen Ausrüstung von Fahrzeugen an.

Die Ansiedlung auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei „Frank Dlouhy, Druck- und Werbeschriften“ wurde durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“ (2017) baurechtlich vorbereitet. Seitdem hat sich das Unternehmen am Standort etabliert und im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten erweitert.

Aufgrund der guten unternehmerischen Entwicklung und stabilen Auftragslage sind weitere Investitionen und bauliche Maßnahmen geplant, um den Standort kurz- bis mittelfristig zu erweitern, um damit Arbeitsabläufe und -bedingungen zu verbessern, Arbeitsplätze zu sichern und ggf. neue zu schaffen. Innerhalb des vorhandenen Bebauungsplangebietes gibt es jedoch keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Daher ist vorgesehen, die angrenzenden Grünflächen für eine bauliche Erweiterung des Unternehmens zu erschließen.

Ziel der Planung ist es, die unmittelbar angrenzenden Grünflächen für eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln und damit Baurecht für eine Erweiterung des Unternehmens zu schaffen. Dafür ist es erforderlich, den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan an aktuelle unternehmerische Bedarfe anzupassen und den Geltungsbereich auf das gesamte Flurstück zu erweitern. Der naturschutzrechtliche Ausgleich soll innerhalb und außerhalb des Plangebiets geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Stolpen ist das Flurstück als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da das Entwicklungsziel des Bebauungsplanes nicht mit der Darstellung im Flächennutzungsplan übereinstimmt, ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Räumlicher Geltungsbereich (s. Anlage)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 394/16 der Gemarkung Langenwolmsdorf mit einer Fläche von ca. 21.700 m². Für einen Teil des Flurstücks gibt es den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kfz-Werkstatt Stolpner Straße“, auf dem sich der Firmensitz der BTS-Brandschutztechnik Stolpen GmbH etabliert hat. Der Rest des Flurstücks ist von Grünflächen geprägt. Die Erschließung ist über die Stolpner Straße gesichert.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt in einem förmlichen, zweistufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Kosten

Der Antragsteller BTS Brandschutztechnik Stolpen GmbH hat sich bereit erklärt, alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren entstehenden Kosten zu übernehmen. Regelungen dazu werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Stolpen und dem Antragsteller getroffen.

Hirdina
Bürgermeister

Dienstsiegel

Anlage
Lageplan