



Aktenzeichen: Corell
Leistungsbereich: Bauen, Wohnen und Umwelt

Datum, 13.08.2019 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/223/2019

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	20.08.2019	
Bauausschuss	21.08.2019	
Stadtverordnetenversammlung	29.08.2019	

**60-19-08 Bebauungsplan Am Belzbecker, 7. Änderung
-Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB**

Sachdarstellung:

Der Eigentümer des Grundstückes Hohlweg 11a (Gemarkung Anspach Flur Flurstück 88) ist gleichzeitig Eigentümer des Nachbargrundstückes Flurstück 87/1. Er hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Am Belzbecker, 4. Änderung gestellt. Ziel ist es, auf den zwei Grundstücken (1.394 m²) eine Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) errichten zu können.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die beiden Flurstücke ein Mischgebiet festgesetzt. Allerdings wurden bisher auf den umliegenden Grundstücken, die ebenfalls im Mischgebiet liegen, nur Wohnhäuser errichtet. Allein die oben genannten Grundstücke sind derzeit unbebaut. Um der Ausweisung des Mischgebietes (aktuelle Rechtsprechung) gerecht zu werden, müsste nun dort eine Gewerbebebauung entstehen. Der Grundstückseigentümer möchte allerdings aufgrund des Drucks auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls Mietwohnungen errichten.

Das Mischgebiet wurde bei Aufstellung des Bebauungsplanes 4. Änderung (2004) aufgrund des angrenzenden Gewerbes (Bau- und Möbelschreinerei) im Hohlweg und im Johanneswiesenweg (Einsetzen von Fenster und Rollläden) festgesetzt. Das Gewerbe im Johanneswiesenweg hat sich in den letzten Jahren deutlich verkleinert. Das Gewerbe im Hohlweg soll weiterhin bestehen bleiben.

Ein Änderungsverfahren mit der Zielsetzung Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet erfordert ein Schallgutachten wegen den vorhandenen Gewerbebetrieben, um sicherzustellen, dass die Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden können. Es wird mit Verfahrenskosten von ca. 20.000 € inkl. Schallschutzgutachten gerechnet. Der Antragssteller ist bereit einen Anteil der Kosten zu übernehmen.

Da die Stadt ein städtebauliches Interesse hat, die Situation mit dem faktisch nicht vorhandenen Mischgebiet zu bereinigen und der Grundstückseigentümer Wohnbebauung schaffen möchte, schlägt die Verwaltung eine Kostenteilung je zur Hälfte vor.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Belzbecker, 7. Änderung, Stadtteil Anspach im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Anspach Flur 15 die Flurstücke 60/1, 60/2, 60/3, 60/5, 60/6, 71, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6, 86/7, 86/8, 86/9, 86/10, 86/11, 86/12, 87/1, 88 und 89

Planziel ist die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung ermöglichen zu können.

2. Den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

3. Vor Einleitung des Verfahrens ist mit dem Antragssteller ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem die Übernahme der Hälfte der Kosten für das Verfahren geregelt wird.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Aktueller Lageplan
2. Auszug Bebauungsplan „Am Belzbecker“ 4. Änderung