GEMEINDE RANSTADT | Hauptstraße 15 | 63691 Ranstadt

B E S C H L U S S

aus der 14. Sitzung
des Ortsbeirates Bellmuth
am Mittwoch, 02.10.2019

Sitzungsteil öffentlich

2.	**Antrag eines Anliegers:** **2. Änderung des Bebauungsplanes "Kleienberg" in der Gemarkung Bellmuth;** **hier: Beschluss über die Aufstellung und Offenlage des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren**	**VL-132/2019**

Herr Udo Schädel stellte auf Bitten des Ortsbeirats die zu beratende Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der möglichen Bebauung vor. Zusätzlich legte er den aktuellen Flächennutzungsplan Bellmuth den Anwesenden zur Einsicht vor. Weiterhin erläuterte er das weitere Procedere nach einem Beschluss der Gemeindevertretung (Offenlegung etc.).

Sachverhalt:
Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes „Kleienberg“ ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese soll als Mischgebiet umgewidmet werden. Im Norden schließt sich Wald an, im Osten ein Wohngebiet sowie an den anderen Bereichen Mischgebiet. Die Größe der Fläche beträgt ca. 2.200 qm (abzüglich ca. 300 qm Straßenfläche).

Es sollen ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgaragen entstehen. Der bestehende Betrieb in Bellmuth soll gestärkt und erweitert werden.

Bei einer Umwandlung in Mischgebiet ändern sich diverse Rahmenparameter, beispielsweise erhöht sich die GRZ (Grundflächenzahl) gemäß BauNVO von 0,4 auf 0,6 sowie die GFZ (Geschossflächenzahl) von 0,7 auf 1,2. Damit kann ein wesentlich größeres Gebäude zur Ausführung kommen als auf dem bisherigen Wohngebiet vorgesehen war.

Im Rahmen der konstruktiv geführten Diskussionen und Wortbeiträgen der Anwesenden wurden wesentliche Bedenken geäußert:

- Erfahren die bestehenden, benachbarten Gebäude und Grundstücke, insbesondere im Wohngebiet „Kleienberg“, eine Wertminderung?
- Welche konkreten Planungen in Bezug auf die geplante Bebauung liegen vor?
- Wird eine mögliche Umwidmung auf stabiler Rechtsgrundlage erfolgen können (Umwidmung von Flächen für einzelne Antragsteller zulässig)?
- Sind alle rechtlichen Fragestellungen aus der Vergangenheit zu dieser Grundstücksfläche abschließend geklärt (bisherige Genehmigungen der Unteren Bauaufsichtsbehörde)?
- IKEK – ist das im Rahmen der IKEK-Themen diskutierte Gesamtbild des Ortsteil Bellmuth ausreichend berücksichtigt (das Ortszentrum besteht historisch bedingt aus Mischgebieten und wird von Wohngebieten umrahmt)?

- Gewerbliche Einrichtungen in Mischgebieten dürfen gemäß gesetzlicher Vorgabe das Wohnen nicht wesentlich stören. Ist dies gewährleistet (Belüftung der geplanten Tiefgarage)?

Der Ortsbeirat, als gewählte Vertreter der Bevölkerung, hat die Aufgabe die Interessen der Bürger und ansässigen Gewerbebetriebe gegenüber der Gemeindeverwaltung zu vertreten.

Daher wurde auch die Frage nach alternativen Gewerbeflächen in der Gemeinde gestellt. Dies konnte durch die anwesenden Gemeindevorstände dahingehend beantwortet werden, dass aktuell zwar alternative Gewerbegebiete entwickelt werden, aber die Nachfrage die möglichen Angebote jetzt schon übersteigen.

Die Gemeindevertretung wird am 15.10.2019 in öffentlicher Sitzung tagen und einen Beschluss fassen.

Beschluss:
Der Ortsbeirat beschließt, dass aufgrund der offenen Fragen und Bedenken der Ortsbürger sowie der Frage der Rechtskonformität der Umwidmung keine Empfehlung für eine Umwidmung vom Wohngebiet in ein Mischgebiet für besagtes Grundstück gegeben werden kann.

Abstimmungsergebnis:
4 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 0 Stimmenthaltung(en)