

Beschluss

BE/BV/80-0527/2018

Status: öffentlich

1. Änderung des B-Plans Nr. 2 "Gewerbegebiet I" der Gemeinde Ziesendorf, Aufstellungsbeschluss

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Gemeindevertretung

Erstellungsdatum: 18.10.2018

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

**Beschluss
Nr.:**

23.08.2018

Ziesendorf

18.10.2018

Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt

Gemeindevertretung Ziesendorf

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt, den B-Plan Nr. 02 „Gewerbegebiet I“ zu ändern. Der Änderungsbereich betrifft die Brachflächen zwischen der Landesstraße 13/Dorfstraße und den neueren Wohngrundstücken am Kiesweg (siehe Anlage).
Die Planänderung dient der Umwidmung bisher festgesetzter Gewerbegebietsflächen in Wohnbauflächen. Im straßennahen Bereich der Landesstraße 13/Dorfstraße wird eine gemischte Nutzung angestrebt.
2. Die im Privateigentum stehende Wegeverbindung zwischen Kiesweg und Plangebiet ist als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.
3. Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB geändert werden.
4. Der Flächennutzungsplan ist durch ersatzlose Streichung der Wohngebietsdarstellung WA 1 zu ändern.
5. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

☐ Einstimmig

☐ mit Stimmenmehrheit

☐ laut Beschlussvorschlag

☐ Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Im Bereich des B-Plans Nr. 2 konnte die plangemäße gewerbliche Nutzung nicht verwirklicht werden. Bereits mehrfach wurde deshalb eine Nutzungsänderung zum Wohnen angesprochen. Zurückliegend wurde dieses Konzept im Zusammenhang mit einem gemeinschaftlichen Stützpunkt von Dienstleistung und Nachbarschaft (Multiples Haus) verfolgt. Letzteres erwies sich aus förderrechtlichen Gründen an diesem Standort als nicht umsetzbar.

Um die langjährige Brachfläche gleichwohl einer baulichen Verwertung und Nutzung zuzuführen, wird nunmehr eine Änderung des B-Plans mit dem Ziel angestrebt, hier zusätzliche Wohngrundstücke zu erschließen. Im straßennahen Bereich der Landesstraße 13 / Am Dorfteich ist dabei die bestehende Verkehrslärmexposition zu berücksichtigen; hier kommt eine weniger lärmsensible, gemischte Nutzung in Betracht. Die bisher aus Lärmschutzgründen als Grünfläche und eingeschränkte Gewerbefläche festgesetzten privaten Grundstücke 209/3, 208/8, ... 205/4, 203/4 (teilw.) sind wegen gleichgelagerter Sachlage und künftig entfallender Lärmschutzerfordernisse in die Planänderung mit dem Ziel der Wohnnutzung einzubeziehen.

Zu der ursprünglichen Planungsabsicht (Multiples Haus + Wohnen) wurde bereits eine landesplanerische Stellungnahme eingeholt (08/2017). Darin wird unverändert auf den Eigenbedarf der Gemeinde orientiert, gleichzeitig jedoch auf ein zusätzliches Entwicklungskontingent aus dem inzwischen fortgeschriebenen Kapitel Wohnentwicklung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens verwiesen (Gem. Ziesendorf, ca. 23 WE bis 2025). Als Bedingung für die angestrebte B-Planänderung wird eine Flächennutzungsplanänderung mit Streichung der Wohnbaufläche WA 1, eine Prüfung verfügbarer erschlossener Standortreserven und eine ausführliche Befassung mit den Entwicklungsbedürfnissen der Gemeinde im Wohnbaubereich gefordert (Haushaltsgrößen, Wohnflächenausstattung, Wohnflächenbedarf unter Berücksichtigung vorliegender Bevölkerungsprognosen, Einwohner-Entwicklungsziel).

D.h. dass parallel zu der B-Planänderung die Änderung/Neuaufstellung des FNP zu veranlassen ist. Um die erforderliche landesplanerische Zustimmung zur B-Planänderung zu ermöglichen, sind die o.g. Untersuchungen auf FNP-Ebene unabweisbar, der FNP wäre zunächst also mindestens bis zur Vorentwurfsreife zu führen.

Die B-Planänderung selbst ist im Weiteren nicht mehr von dem FNP-Verfahren abhängig. Sie kann unter Berücksichtigung der BauGB-Novelle vom November 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erfolgen (ohne Umweltprüfung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf den Ersatz bisheriger Ausgleichsfestsetzungen beschränkt, kein Genehmigungsvorbehalt für die Planänderung).

Im weiteren Verlauf der B-Planänderung sollte eine Änderung der Gebietsbezeichnung erwogen werden.

Nach Beratung wird der Beschluss geändert gefasst.

Finanzielle Auswirkungen

(X) Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

Anlagen

Darstellung des Änderungsbereiches

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister