

Status: öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (Gewerbegebiet I), Billigung des Vorentwurfs

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Frau Menzel

Erstellungsdatum: 26.08.2019

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
17.07.2019 Ziesendorf	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
04.09.2019	Gemeindevertretung Ziesendorf		

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung billigt den Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 02 „Gewerbegebiet I“ als Grundlage für die weitere landesplanerische Abstimmung.
2. Auf der Ebene des Vorentwurfs zur Neufassung des Flächennutzungsplans ist die künftige Wohnbauentwicklung / -nachfrage in der Gemeinde darzulegen und flächenmäßig darzustellen. Ziel ist dabei eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die Darstellungen des Vorentwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 02 bei gleichzeitiger Streichung der FNP-Wohngebiets-darstellung WA 1 (Fahrenholz).

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

Einstimmig

laut Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit

Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Die GV hat beschlossen den B-Plan Nr. 2 zu ändern, um bisher festgesetzte Gewerbegebietsflächen in Wohnbauflächen umzuwandeln und im straßennahen Bereich der Landesstraße 13/Dorfstraße eine gemischte Nutzung zuzulassen.

Dazu wird ein Vorentwurf vorgelegt, der eine Neufassung des Ursprungsplans aus 1992 vorsieht. Darin werden die langjährigen Brachflächen als Allgemeine Wohngebiete und – unter Beachtung von Anforderungen des Verkehrslärmschutzes - als Mischgebiete vorgesehen (WA 4 – 7, MI 1, 2). Die Festsetzung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsstrassen ermöglicht eine kleinteilige Parzellierung entsprechend dem Planungsziel. Auf dem Flst. 158/5 wird eine Fläche von ca. 8.500 m² als Gewerbegebiet unverändert erhalten.

Für die Baugrundstücke am Kiesweg ergibt sich ebenfalls ein Änderungsbedarf, weil die tatsächliche Nutzung hier ausschließlich Wohnzwecken dient und mit der bisherigen Festsetzung als Dorfgebiet unvereinbar ist. Für diese bebauten Grundstücke wird deshalb ebenfalls eine WA-Festsetzung vorgesehen (WA 1 – 3). Das zulässige Nutzungsmaß (Grundflächenzahl) wird dabei auf 0,3 reduziert und hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe im WA 2 auf 9 m erhöht; die bestehende Bebauung ist dabei umfassend berücksichtigt.

Mit dem Vorentwurf der 1. Änderung entsteht die Möglichkeit, ca. 25 Wohnbaugrundstücke (WA) und 3 .. 5 Baugrundstücke für gemischte Nutzungszwecke (MI, z.B. Tankstelle) zu bilden. Etwa 20 Wohngrundstücke und die Mischgebietsflächen sind dabei als direkte Folge der Planänderung zu verstehen. Sie werden zentraler Gegenstand der weiteren landesplanerischen Abstimmung. Für die als WA 3 vorgesehene Fläche werden durch die Planänderung lediglich die Erschließungsbedingungen verbessert. Inwieweit diese Angebotsplanung auf Nutzungs-/ Verwertungsinteressen trifft, ist mit den Grundstückseigentümern der Altbebauung am Kiesweg noch abzustimmen.

Das Planungskonzept ist auf eine verantwortungsvolle Verwendung der bestehenden Brachflächen gerichtet. Die Planziele, die der landesplanerischen Stellungnahme v. 21.08.2017 zugrunde lagen (Multiples Haus) sind nur noch teilweise plangegegenständlich. Das im SUR-Entwicklungsrahmen 2018 verankerte Entwicklungskontingent (23 WE/2017 - 2025) würde mit dem vorgelegten Vorentwurf übertroffen. Auch der vom Amt f. Raumordnung geforderte Nachweis des kommunalen Eigenbedarfs auf der Ebene des F-Plans erscheint problematisch. Einen Überblick hierzu wird mit Blick auf die erforderliche Änderung des F-Plans in der Sitzung durch den Stadtplaner vorgestellt.

Soweit die Gemeindevertretung den vorgelegten Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 - ggf. mit Änderungen – billigt, ist eine erneute Abstimmung mit dem Amt f. Raumordnung und Landesplanung vorgesehen, in die auch die künftige Wohnbauentwicklung / -nachfrage in der Gemeinde und der Vorentwurf der FNP-Änderung einfließen.

Finanzielle Auswirkungen**(x) Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes**

Einvernehmen erteilt
Bürgermeister

fachliche Richtigkeit
Fachbereichsleiter

haushaltsrechtliche Richtigkeit
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung

Anlagen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 (Gewerbegebiet I), Vorentwurf

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