



Beschlussvorlage für die Gemeindevertretung

Vorlage Nr.	BV-068/2017	öffentlich	Datum
Bearbeiter	Frau König		08.11.2017
Einreicher	Bürgermeisterin, Amt für Ortsentwicklung		

Betreff:

Aufstellung B-Plan Nr. 139 "Forstallee"

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Ö	14.11.2017	Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur	Vorberatung
Ö	30.11.2017	Hauptausschuss	Vorberatung
Ö	13.12.2017	Gemeindevertretung	Entscheidung

Begründung:

Auf dem Grundstück Forstallee 43b befanden sich seit 1994 in einem damals neu errichteten Gebäude Einzelhandelsnutzungen einschließlich zugehöriger Stellplätze, zuletzt ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt. Nachdem der Bereich des ehemaligen Drogeriemarktes (Schlecker) schon länger ungenutzt war, steht seit Ende August 2017 das gesamte Gebäude leer und das Grundstück ist ungenutzt. Aufgrund der Konkurrenzsituation im Einzelhandel ist eine Neuvermietung unrealistisch. Der Grundstückseigentümer hat daher die Absicht, die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück aufzugeben und stattdessen Wohnnutzungen, bevorzugt in Form barrierefreier Wohnungen, anzusiedeln. Dafür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Planverfahren ist zu klären, welche Art der Wohnbebauung auf dem Grundstück realisierbar und angemessen ist. Die unbebauten und unversiegelten Freiflächen an der östlichen Grundstücksgrenze (unterhalb der Böschungskante) sollen auch künftig unbebaut und unversiegelt bleiben.

Der Grundstückseigentümer hat bei der Gemeinde mit Datum vom 05.11.2017 einen schriftlichen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt und sich zur Übernahme der Planungskosten bereiterklärt. Darüber ist vor Abschluss des Planverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer abzuschließen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar, so dass keine Änderung oder Berichtigung des FNP erforderlich wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt (u. a. weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche, keine Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter). Daher ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung anwendbar. Bei der Entscheidung ist zudem zu berücksichtigen, dass der Teil des Flurstückes oberhalb der Böschung zu über 75% versiegelt/ überbaut ist.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee". Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Gemeinde in Miersdorf an der Forstallee. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 126/1 sowie 41 (teilweise) der Flur 8 der Gemarkung Miersdorf. Der Geltungsbereich ist in der Anlage dargestellt.

Das Aufstellungsverfahren wird unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB

(Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Nach Aufgabe der Einzelhandelsnutzung auf dem Flurstück 126/1 besteht das Planungsziel in der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzungen. Die Planung soll die westlich und nördlich des Flurstücks 126/1 benachbarten Wohnnutzungen berücksichtigen und die Freiflächen an der südöstlichen Grundstücksgrenze unterhalb der Böschungskante erhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

- Karte mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee"
- Antrag des Grundstückseigentümers vom 05.11.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes
- Karte "Bestandssituation" und 2 Pläne "Grundkonzept Nutzung/ Bebauung" (Var. 1 und 2)

Im Ausschuss für Ortsentwicklung und Infrastruktur beraten und empfohlen am: 14.11.2017

Im Hauptausschuss beraten und empfohlen am: 30.11.2017