

BERATUNGSVORLAGE

Aktenzeichen: 022.31; 621.41:3-30.10
Sachbearbeiter: Michael Wemhöner
Telefon: 0761 40161-64
E-Mail: wemhoener@merzhausen.de
Datum: 17.09.2015



TOP 5

Bebauungsplan der Innenentwicklung der Gemeinde im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Bebauungsplan "Sachsenheimer-Areal" mit örtlichen Bauvorschriften;

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Billigung des Planentwurfes und Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Gremium:	Sitzung:	Sitzungstag:
Gemeinderat	öffentlich	24.09.2015

Sachverhalt:

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass des Bebauungsplans „Sachsenheimer-Areal“ ist die geplante Nachnutzung des Grundstücks Flurstücks Nummer 753 der Gemeinde in zweiter Reihe im Bereich der Straßen „In den Sauerplatten“ und „Im Ried“ in Merzhausen. Darauf steht derzeit eine ungenutzte, marode Lagerhalle. Im Sinne der Innenentwicklung soll das marode Gebäude abgebrochen und das Grundstück für eine Nachnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Zufahrt erfolgt von der südlich verlaufenden Straße „In den Sauerplatten“.

In einem neuen Gebäudekomplex sollen verschiedene Nutzungen von preiswertem Wohnen, über soziale Einrichtungen bis hin zu kleingewerblichen Betriebseinheiten untergebracht werden können. Im Erdgeschoss soll eine Gewerbehalle entstehen, die Wohnungen darüber können gemäß der aktuellen politischen Situation für Flüchtlinge oder aber auch für die Unterbringung von Studenten genutzt werden. In Verbindung mit sozialen Einrichtungen können hier temporär verschiedene Angebote für die Flüchtlinge entstehen, wie z. B. Sprachkurse.

Das Plangebiet ist vollflächig vom hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀) betroffen. Da eine Bebauung auf der Grundlage des vorhandenen Bebauungsplans bereits zulässig ist, liegt ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht vor.

Verfahren und Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sachsenheimer-Areal“ ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental im Teil-Plan Merzhausen vom 12. Juni 2008 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Sachsenheimer-Areal“ sieht für das Gebiet jedoch ein Mischgebiet vor.

Bebauungspläne dürfen im Verfahren nach § 13a BauGB auch, sofern sie der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegenstehen, aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Da dies im vorliegenden Fall durch die bereits umgebenden Mischbauflächen zweifelsfrei gegeben ist, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nummer 753 und teilweise das Grundstück Flurstück 752.



Lageplan vom 24.09.2015 ohne Maßstab

Die öffentliche Auslegung des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften findet in Kürze statt und dauert ein Monat. Parallel wird die Gemeinde am 8. Oktober 2015 eine Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit anberaumen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Im Haushaltsplan 2015 sind unter der Haushaltsstelle 6100.620000 Ausgaben in Höhe von etwa 10.000 Euro noch verfügbar. Die Höhe der voraussichtlichen Planungskosten ist derzeit noch nicht bekannt. Gegebenenfalls ist eine überplanmäßige Ausgabe zu leisten.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 24. September 2015 dargestellten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB in der Form eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Sachsenheimer-Areal“.
2. Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 24. September 2015 dargestellten Bereich die Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO.
3. Der Gemeinderat billigt die vorgelegten Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs „Sachsenheimer-Areal“ bestehend aus Satzung, Planzeichnung, textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften und Begründung und beschließt die Durchführung der einmonatigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage).

Anlage:

- 5.1 „Sachsenheimer-Areal“ Satzung
- 5.2 „Sachsenheimer-Areal“ zeichnerischer Teil
- 5.3 „Sachsenheimer-Areal“ Bebauungsvorschriften
- 5.4 „Sachsenheimer-Areal“ Begründung