

Gemeinde Martfeld



Auskunft erteilt: Michael Matheja
Telefon: 04252/391-416

Datum: 30.06.2005

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 40-0154/05

öffentlich

Beratungsfolge:

Rat

14.07.2005

Betreff:

B-Plan Nr. 16 (70/19) „Gewerbegebiet Holzmaase“

- a) Aufhebung des Satzungsbeschlusses**
- b) Festsetzung einer Mischgebietszeile**
- c) erneuter Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- a) der Rat hebt den Satzungsbeschluss vom 20.10.2004 für den Bebauungsplan Nr. 16 (70/19) „Gewerbegebiet Holzmaase“ mit Begründung auf.
- b) der Rat beschließt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bauzeile in Tiefe von 40 m festzusetzen.
- c) der Rat beschließt den Bebauungsplan Nr. 16 (70/19) „Gewerbegebiet Holzmaase“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Beschlussvorschlag als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Die Gemeinde Martfeld hat im Jahr 2002 auf Grundlage eines mit den Anliegern im Plangebiet beschlossenen städtebaulichen Vertrags das Bauleitplanverfahren für den oben genannten Bebauungsplan eingeleitet. Zielsetzung war es, ein Gewerbegebiet sowie eine Bauzeile entlang des Schwarmer Weges als Dorfgebiet festzusetzen, um hier unter Berücksichtigung der Landwirtschaft Wohnbebauung zu ermöglichen.

Das zur K 145 (Holzmaase) orientierte Gewerbegebiet sollte die vorhandene bebaute Zeile entlang der Holzmaase, in der Gewerbe vorhanden - wie auch geplant war, sowie die dahinter liegenden Freiflächen beinhalten.

Das Planverfahren wurde bis zum Satzungsbeschluss, der am 20.10.2004 gefasst wurde, durchgeführt. Der Bebauungsplan ist jedoch noch nicht bekannt gemacht. Das Planverfahren ist somit noch nicht abgeschlossen.

In einem Gespräch wurde vom Eigentümer des Hausgrundstückes Holzmaase 25 erklärt, dass er ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude zu Wohnzwecken umnutzen möchte.

Nach § 8 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in einem Gewerbegebiet lediglich Ausnahmsweise „Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig“. Die geplanten (Miet)wohnungen sind dagegen nicht zulässig.

Da auch der Eigentümer des südlich gelegenen Hausgrundstückes Holzmaase 23 Mietwohnungen in dem Gebäude schon heute hat, sollte eine Bauzeile entlang der Holzmaase, die den vorhandenen Gebäudebestand aufnimmt, als Mischgebiet festgesetzt werden. Wohnungen und nicht wesentlich störendes Gewerbe sind somit zulässig. Allgemein und ausnahmsweise in einem Mischgebiet zulässige Vergnügungsstätten sollten ausgeschlossen werden.

Der Satzungsbeschluss ist aufzuheben und nach Zustimmung zur Änderung ein erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu fassen. Die erneute Auslegung würde dem noch laufenden Bauleitplanverfahren zugeordnet werden.

(Michael Matheja)

(Horst Wiesch)

Fachbereichsleiter z. K.

Anlage

ohne Anlagen