

Beschlussvorlage 2013/0111



Sachgebiet	Sachbearbeiter
Bauamt	Rudolf Mitzam

Beratung	Datum		
Bau- und Umweltausschuss	09.12.2013	Vorberatung	öffentlich
Marktgemeinderat	17.12.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff

Antrag auf Änderung der Bebauungsplanes "Neues Ortszentrum" im Geltungsberich der 4. Änderung des Bebauungsplanes für weitere Wohnnutzung; Fl.Nr.121/17 Gmkg Leerstetten

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2013 wurde bereits der Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Errichtung von Wohnräumen behandelt. Ohne Prüfung der Konfliktsituation Wohnen und Gewerbe konnte einer Befreiung nicht zugestimmt werden.

Vertreten durch die Anwaltskanzlei Woertge wird nun erneut Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Umnutzung in Wohnräume gestellt. Die Begründung ist den Vorbemerkungen beigelegt. Sowohl das Landratsamt Roth als auch die Verwaltung sehen in der neuen Begründung der Rechtslage keinen Grund für eine nochmalige Behandlung des bereits entschiedenen Antrages auf Befreiung.

Der weitergehende Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet das Satzungsrecht der Gemeinde zu ändern, um die Genehmigung der Umnutzung in Wohnräume zu erreichen. Dieser Antrag ist daher zu behandeln.

Der Antrag bezieht sich konkret auf die Umnutzung des Dachgeschosses im Gebäude Sperbersloher Str. 1 – 9, Fl. Nr. 121/17 Gmkg. Leerstetten (Nr. 12 nach Teilungsplan) zum Wohnen. Die Bebauungsplanänderung soll von der „arge architekten & ingenieure grelka & schneider“ aus Hersbruck durchgeführt werden. Die Änderung würde sich nur auf die textlichen Festsetzungen beziehen. Es wird die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens beantragt.

Bereits in der April-Sitzung wurde die Möglichkeit der Bebauungsplanänderung angesprochen und vom Landratsamt Roth bestätigt. Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung kann der mögliche Konflikt Wohnen/Gewerbe geklärt werden. Das Landratsamt stellt dazu fest, dass die gewünschte Änderung eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung erfordert.

Diese immissionsschutzrechtliche Beurteilung sollte vom Büro Messinger und Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH aus Röthenbach durchgeführt werden.

Nachdem der Antrag einen Leerstand betrifft, könnte der Bebauungsplanänderung zugestimmt werden. Im Änderungsverfahren würde durch die immissionsschutzrechtliche Beurteilung die baurechtliche Umstellung geprüft. Aus der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung könnten sich Auflagen zur Änderung oder die Einstellung des Verfahrens ergeben.

Das Verfahren kann als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der MGR beschließt die Änderung des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“ für den Bereich der Fl. Nr. 121/17 Gmkg. Leerstetten. Die Änderung bezieht sich auf die Umnutzung des Dachgeschosses zum Wohnen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Büro „arge architekten & ingenieure grelka & schneider“ aus Hersbruck, beauftragt. Das Änderungsverfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die

Bebauungsplanänderung erhält die Bezeichnung 10. Änderung des Bebauungsplanes „Neues Ortszentrum“

Die Kosten der Änderung des Bebauungsplanes und für erforderliche Gutachten trägt der Antragsteller.

Anlagen:

Antrag auf Änderung Hercher über Anwalt