

Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>
Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>
Fachausschuss BNUVT	<input type="checkbox"/>



Tabarz, den 04.06.2015

Vorlagen-Nr.: GR -2015-021

AZ: Ab/621.41 / Ident-Nr.: 043133

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich:

nicht öffentlich:

TOP-Nr.: 16.

Betreff: Änderung Bebauungsplan 'Gewerbepark'
Teilweise Umnutzung von Gewerbe in Mischbaufläche

Beschlussvorschlag:

- Der Haupt- und Finanzausschuss spricht folgende abweichende Empfehlung aus – siehe Ergänzung zu Top
 Der Fachausschuss BNUVT beschließt folgende Empfehlung an den Gemeinderat:
 Der Gemeinderat beschließt:

Der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ durch Umnutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet entlang der Langenhainer Straße wird nicht zugestimmt.

Der Gemeinderat beschließt folgende Abweichungen vom Verwaltungsvorschlag:

Beschlussergebnis

Anwesend:	JA:	NEIN:	ENTHALTUNGEN:
Auflagen und sonstige Bemerkungen: Aufgrund des § 38 der Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) waren Mitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.			

Bearbeitungsfolge

Begründung:

Herr Dion Lang, Frau Zusanna Schellenberg und Herr Rolf Heber stellten für die Grundstücke Langenhainer Straße 45 bis 47 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ mit dem Ziel der Umnutzung in Mischgebiet. Dadurch soll die widerrechtliche Wohnnutzung auf den Grundstücken Langenhainer Straße legalisiert werden. Eine Übernahme der Kosten der Bauleitplanung wurden nicht schriftlich erklärt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes war das Wohnen im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Später wurde die Einrichtung von Betriebswohnungen möglich, da auf Grund einer Vielzahl von Einbrüchen eine Aufsicht über die Gewerbebetriebe notwendig wurde. In diesem Zusammenhang hat Herr Lang das Grundstück Langenhainer Straße 47 zum Wohnhaus mit neun Wohnungen genutzt.

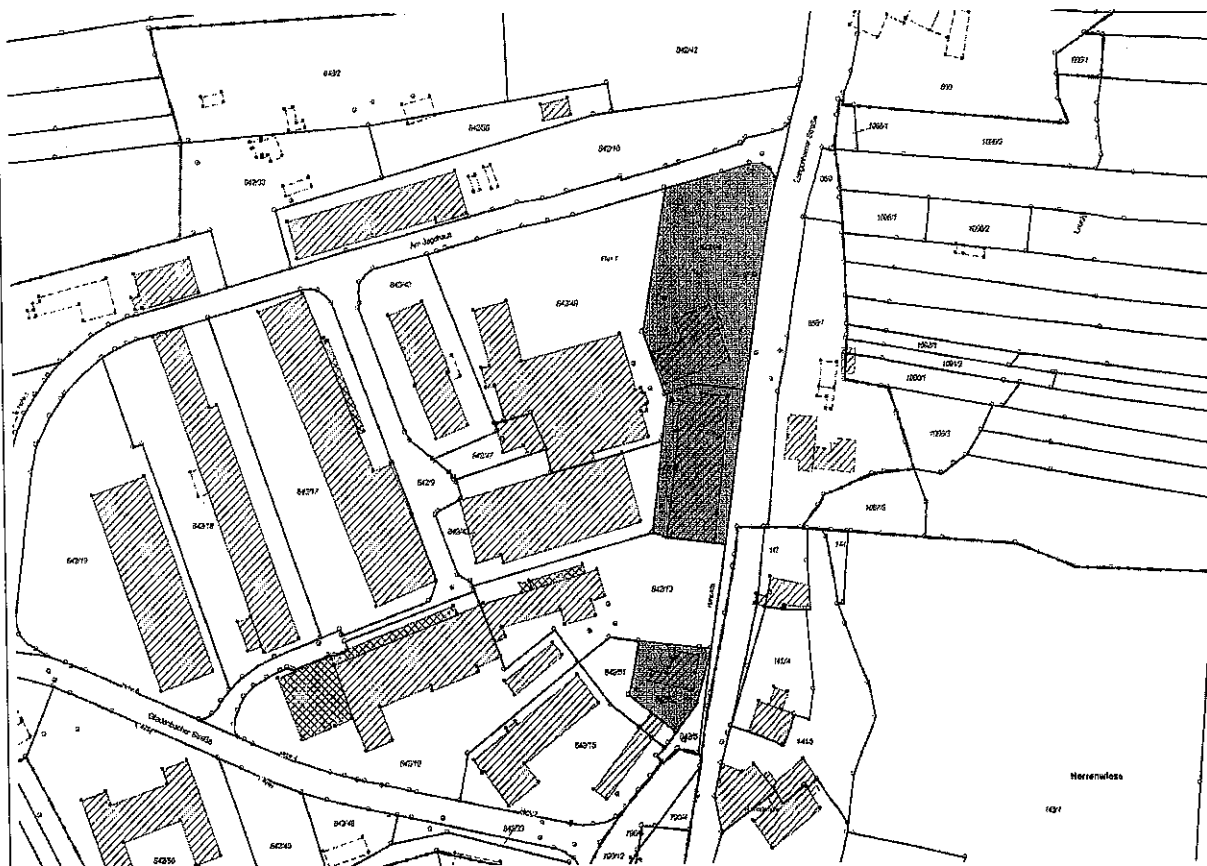
Am 30.06.2006 fragte Frau Lehmann, Miteigentümerin des Objekts Langenhainer Straße 45b bereits nach der Änderung des Bebauungsplanes an. In der Sitzung des Fachausschusses BNUVT vom 08.03.2007 und der Gemeinderatssitzung vom 21.03.2007 wurde diese Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ abgelehnt.

Die Ablehnung erfolgte aus dem Grund, dass eine Gefährdung des bestehenden Gewerbes nicht auszuschließen sei. Die Eigentümer (Bewohner) der (künftigen) Mischgebietsflächen können auf die Einhaltung der Lärmpegel und anderen Immissionsgrenzen, die im Mischgebiet nur zulässig sind, bestehen. Direkt angrenzend wären im Gewerbegebiet höhere zulässige Immissionswerte zulässig, die das Mischgebiet stören können. Um eine Schließung der Immissionsverursacher (Gewerbebetriebe) zu verhindern, wurde die Änderung der Bauleitplanung abgelehnt.

Am 18.07.2013 fand im Landratsamt Gotha auf Initiative der Frau Lehmann erneut ein Gespräch zu dieser Thematik statt. Frau Froitzheim, Leiterin des Bauordnungsamtes, erläuterte im Gespräch erneut die Immissionsproblematik. Die Ausweisung als Mischgebiet wurde als sehr schwierig dargestellt, weil entweder Wohnen oder Gewerbe gemeint ist. Falls der Bereich an der Langenhainer Straße über eine Änderung des Bebauungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, ist der angrenzende Gewerbebereich zu eingeschränktem Gewerbe (was das Wohnen nicht stört) umzuwidmen. Das führt zur Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe. Frau Froitzheim hatte damals die Änderung des Bebauungsplanes nicht empfohlen.

Aus Sicht der Verwaltung kann einer Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ aus heutiger Sicht nicht zugestimmt werden, da sich die Immissionsproblematik nicht geändert hat. In Tabarz ist ohnehin nur wenig Gewerbefläche vorhanden. Es ist zu vermeiden, dass dieses Gewerbe durch nachträglich genehmigtes Wohnen gefährdet wird.

Der Fachausschuss BNUVT hat in seiner Sitzung vom 03.06.2015 die Empfehlung an den Gemeinderat beschlossen, der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ durch Umnutzung von Gewerbegebiet in Mischgebiet entlang der Langenhainer Straße nicht zuzustimmen.



Kosten: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>	Mittel stehen zur Verfügung: ja <input type="checkbox"/> HH Jahr 2015 nein <input type="checkbox"/> (siehe Stellungnahme Kämmerei)	Haushaltsstelle:
Eingereicht durch: Frau Abicht <i>Abicht</i>	Datum: 07.07.2015	Amtsleiter: Herr Sutschek <i>Sutschek</i>

Stellungnahme der Kämmerei:

Amt:	Bearbeiter:	Datum:	Unterschrift:
------	-------------	--------	---------------

Datum: **07.07.2015** **Ortmann - Bürgermeister**

Beratungsfolge

<u>Gremium</u>	<u>Sitzungstermin</u>
1. Ausschuss für Bauwesen, Natur- und Umweltschutz, Verkehr und Territorialstruktur	03.06.2015
2. Gemeinderat	16.07.2015