



Sitzung des Marktgemeinderates am 10.09.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bauleitplanung; Neuauaufstellung des Bebauungsplanes "Eichelreuth Nord" - erneuter Aufstellungsbeschluss

Der 1. Bürgermeister erinnerte an die Beratung und Beschlussfassung im Marktgemeinderat vom 25.06.2024, in der bereits die Neuauaufstellung des gesamten Gebietes des Bebauungsplanes „Eichelreuth“ beschlossen wurde. Die aus den 90er Jahren stammende Planung wurde in den vergangenen Jahren in vielen Teilbereichen geändert, die Planung entspricht aus heutiger Sicht nicht mehr den Anforderungen einer Bauleitplanung. Des Weiteren überlagern sich Planvarianten, so dass die Eindeutigkeit der Planunterlagen nicht mehr durchgehend gegeben ist. Wie in der Sitzung am 25.06.2024 beschlossen, wird das Gebiet in die Planungsbereiche „Eichelreuth Nord“ und „Eichelreuth Süd“ geteilt. Gegenstand der jetzigen Neuauaufstellung ist lediglich das Baugebiet Eichelreuth Nord mit verschiedenen Nutzungsarten (GE Gewerbegebiet, MI Mischgebiet, SO Sondergebiet Einzelhandel), wie im Lageplan dargestellt (schwarz gestrichelt umrandet). Der Plan wurde per Beamerprojektion aufgezeigt.

Des Weiteren hat sich der Markt Grassau auf Grund der zunehmenden Verödung der Innenstädte bzw. Ortsmitten bei kleineren Gemeinden im Jahr 2002 dazu entschieden, eine Markt- und Standortanalyse zu beauftragen. Im Jahr 2017 wurde dann dieses Gutachten in ein detailliertes Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Sowohl die Markt- und Standortanalyse als auch das Einzelhandelskonzept beinhalten die Kernaussage, dass innenstadtrelevante Bereiche und Sortimente im Ortszentrum anzusiedeln sind. Das im Jahr 2017 durch die CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitete Einzelhandelskonzept wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates am 01.08.2017 angenommen und festgelegt, dass die darin enthaltenen Handlungsempfehlungen für die Entwicklungsstandorte Eichelreuth und den Gewerbepark an der Bahnhofstraße zu berücksichtigen sind. Diese sollen nun in die neu aufzustellenden Bebauungspläne „Eichelreuth Nord“ und „Eichelreuth Süd“ mit eingearbeitet werden. Hingewiesen wurde in diesem Zusammenhang vom 1. Bürgermeister auf die Ortsentwicklungsbeiratssitzung vom 10.04.2024, in dessen Verlauf seitens der anwesenden innerörtlichen Gewerbetreibenden mehrheitlich die Bitte vorgetragen wurde, auch in den weiteren Bebauungsplänen im Gewerbegebiet Eichelreuth ebenfalls innerörtliche Sortimente auszuschießen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind

- städtebauliche Ordnung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung.
- Sicherung der übergeordneten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 25.07.2017).
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel.
- Abbildung des bisherigen Gebäudebestandes durch einen wirksamen Bebauungsplan.

In der Phase der Neuauaufstellung des Bebauungsplanes soll auch sichergestellt werden, dass Vorhaben, die die vorhandene Bebauung der Umgebung deutlich überschreiten und/oder den Zielen

der zukünftigen Planung widersprechen, zurückgestellt werden bzw. bei baugenehmigungsfreien Vorhaben keine Bestätigung der Marktes Grassau zur Genehmigungserteilung erfolgt.

Da für den Planungsbereich „Eichelreuth Nord“ aktuell Bauvorhaben beantragt wurden, die dem Planungsziel des Marktes Grassau entgegenstehen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Eichelreuth Nord“ vorrangig zu erstellen.

Der Auftrag für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Eichelreuth-Nord“ wird nach erfolgter Ausschreibung voraussichtlich in der Sitzung des Marktgemeinderates am 01.10.2024 vergeben.

Danach erging folgender

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Eichelreuth Nord“ mit den Gebietsarten Gewerbe (GE), Mischgebiet (MI) und Sondergebiet Einzelhandel (SO).
2. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügtem Lageplan (Anlage 1). Der Lageplan kann zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Grassau (Marktstraße 1, 83224 Grassau) eingesehen werden. Ferner sind die Unterlagen auf der Homepage des Marktes Grassau www.grassau.de in der Rubrik „Bürgerservice & Rathaus -> Gemeindeentwicklung -> Bauleitplanung“ veröffentlicht.
3. Der Bebauungsplan wird nach § 2 ff BauGB im Regelverfahren aufgestellt.
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:
 - Städtebauliche Ordnung der bestehenden Nutzungsstrukturen sowie Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung.
 - Sicherung der übergeordneten stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen (Konzentration der Sortimente des Innenstadtbedarfs auf die Ortsmitte gemäß Einzelhandelskonzept vom 25.07.2017).
 - Ansiedlung von Gewerbebetrieben und nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel.
 - Abbildung des bisherigen Gebäudebestandes durch einen wirksamen Bebauungsplan.

Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 16.09.2024



Peter Enzmann

