



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ortskern Marienheide" gem. § 13 BauGB;
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Rat	15.09.2009			

Finanzielle Auswirkungen:		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erlangte am 29.09.1969 Rechtskraft. Aufgrund geänderter gemeindlicher Entwicklungsabsichten wurden einige Planfortschreibungen durchgeführt.

Die 22. Änderung dieses Bauleitplanes bezieht sich auf das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstücke 2673, 2674 und 2739. Das Areal grenzt an eine Fußwegeverbindung an, welche sich von der Gemeindestraße „Am Marktplatz“ bis zur B 256 erstreckt. Dieses Grundstück befand sich einstmals im Besitz der Gemeinde Marienheide und wurde vor einigen Jahren mit einer Bauverpflichtung an einen privaten Dritten veräußert. Diese Bauverpflichtung war mehrfach Gegenstand nicht-öffentlicher Beratungen in den zuständigen politischen Gremien. Nunmehr soll diese Bauverpflichtung erfüllt werden. Die aktuellen Dinge sind der Drucksache Nr. 131/08/2 zu entnehmen, welche im nicht-öffentlichen Teil der heutigen Sitzung behandelt wird.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines eingeschossigen Baukörpers als Anbau an die bereits vorhandene Bauzeile entlang der Straße „Am Marktplatz“. Eine komplette Schließung der Baulücke, wie es der Bebauungsplan vorsieht, wird nicht angestrebt. Stattdessen soll eine Zugangsmöglichkeit zu den rückwärtig gelegenen Grundstücksteilen erhalten bleiben. Dieses führt dazu, dass eine Belichtung des Ladenlokales über die Ecke des Gebäudes

ermöglicht wird, was zu einer attraktiveren Ansicht von der Bundesstraße führt. Das Gebäude erzeugt in der jetzt geplanten Art und Weise eine werbewirksame Darstellung sowohl zum Wendehammer der Straße „Am Marktplatz“ als auch zum Gehweg der Bundesstraße.

Jedoch entspricht die gewünschte Bauweise nicht den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplanes. Anstatt der festgesetzten geschlossenen Bauweise mit beidseitiger nachbarlicher Grenzbebauung wird eine einseitig offene Bebauung unter Wahrung der Abstandsfläche angestrebt.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan früher einmal an selber Stelle ein eingeschossiges Gebäude mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad in offener Bauweise vorsah, sprengt das beabsichtigte Bauvorhaben nicht den städtebaulichen Rahmen. Somit würde eine punktuelle Umwandlung der geschlossenen in eine einseitig unterbrochene Bauweise an dieser Stelle nicht die Grundzüge der Planung berühren. Deswegen ist beabsichtigt die Modifizierung des Bauleitplanes in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Weitere Einzelheiten sind den beigefügten Unterlagen entnehmbar.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ein 22. Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Hierbei soll die festgesetzte geschlossene Bauweise für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstücke 2673, 2674 und 2739 dahingehend geändert werden, dass nur noch eine einseitige Grenzbebauung in Richtung der Gebäude „Am Marktplatz“ entsteht.

Anlagen:

- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
- Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches

i.A. Armin Hombitzer

Marienheide, 08.09.2009