Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“

23. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ erlangte am 29.09.1969 Rechtskraft. In der Folgezeit wurden anlässlich geänderter städtebaulicher Zielsetzungen mehrere Fortschreibungen des Bauleitplanes durchgeführt.

2. Anlass der Planung

Im Einmündungsbereich der Scharder Straße / Jahnstraße sind Gebäude in Form einer Grenzbebauung errichtet worden. In einem dieser o. g. Objekte befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 4, Flurstücks Nr. 1655, im Erdgeschoss eine Arztpraxis. Der betreibende Arzt dieser Praxis möchte sowohl aus Platzgründen als auch aus barrierefreier Erreichbarkeit, seine Behandlungsräume in das Untergeschoss verlagern. Die baulichen Ausmaße sollen nicht verändert werden. Angestrebt ist lediglich eine Nutzungsänderung des ehemaligen Ladenlokales mit Lagerräumen im Untergeschoss.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen des z. Zt. rechtskräftigen Bebauungsplanes erstreckt sich in diesem Teilbereich jedoch nur auf die Gebäudeaußenmaße des Erdgeschosses und nicht auf die Außenmaße des Untergeschosses.

Somit kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht zur Zeit keine Nutzungsänderung erteilt werden.

3. Ziel der Planung

Aus städtebauplanerischer Sicht wird eine Aufstockung des Untergeschosses nicht gewünscht. Die in der Änderung des Bebauungsplanes neu festgesetzte Baulinie wird ausschließlich für das vorhandenen Untergeschosses festgelegt.

Die Modifizierung des Bauleitplanes erstreckt sich nur auf ein Gebäude, welches in seinen heutigen Ausmaßen schon am 28.05.1973 genehmigt wurde. Somit kann durch die neue Festsetzung keine bauliche Veränderung der örtlichen Gegebenheiten entstehen.

Aus städtebaulicher und ökologischer Sicht werden die Grundzüge der Bauleitplanung bei dieser Änderung nicht berührt, die Fortschreibung kann daher in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ befindet sich im Zentrum der Ortschaft Marienheide im Einmündungsbereich Scharder Straße / Jahnstraße auf den Flurstücken 1546 und 1655 der Flur 4, in der Gemarkung Marienheide.

5. Planinhalte

Für das bestehende Untergeschoss wird eine Baulinie festgesetzt, um das gesamte Untergeschoss für eine Arztpraxis zu nutzen. Eine Aufstockung kann dadurch nicht erfolgen.

Die gewünschte Nutzungsänderung kann durch die o. a. Maßnahme bauplanungsrechtlich durchgeführt werden.

6. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ermöglicht lediglich die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Eine landschaftspflegerische Bewertung wird infolgedessen nicht durchgeführt.

7. Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

8. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der 23. Änderung des Bebauungsplanes ist alsbald vorgesehen.

9. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.