



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr.67 "Konversion Hermannsberg", 3. Änderung gem. § 13 BauGB;
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	23.02.2012			
Rat	13.03.2012			

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ erlangte am 13.09.2001 Rechtskraft. Die 1. Planfortschreibung wurde am 03.06.2004 rechtskräftig. Der größte Teil dieses Baugebietes wurde aufgrund dieser Planung realisiert. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (4 Teilbereiche) erlangte am 23.10.2010 Rechtskraft. Nun werden zwei weitere Änderungen vom Investor des Erschließungsgebietes gewünscht.

1. Erweiterung und Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche am östlichen Rand des Plangebietes.

Heute befindet sich zwischen der Baugrenze und der Erschließungsanlage lediglich eine Tiefe von drei Metern. Der durch die Wohngebäude entstehende ruhende Verkehr, müsste somit seitlich der Häuser oder im rückwärtigen Bereich des Grundstückes seine Anordnung finden. Wegen der dortigen Topographie, insbesondere des sehr großen Höhenunterschiedes werden deswegen KFZ - Stellplätze vor den Häusern gewünscht. Dieses würde auch die privaten

Verkehrsflächen auf den Grundstücken minimieren.

Grundsätzlich ist die angestrebte Änderung nachvollziehbar. Jedoch ist es nicht akzeptabel wenn mit der Verschiebung der Baugrenzen auch eine Vergrößerung der Bauflächen einhergehen soll. Dieses würde die Eingriffsintensität erhöhen, was wiederum Auswirkungen auf die Gesamtbilanzierung des Planes hätte und eventuell die Grundzüge der Planung berühren würde. Verwaltungsseitig lautet daher der Vorschlag, die Verschiebung der Baugrenzen wegen der topographischen Besonderheiten vorzunehmen, es jedoch bei der bisherigen Größe der überbaubaren Fläche zu belassen.

2. Ausweisung einer neuen überbaubaren Fläche am Ortsrand des Baugebietes in Verlängerung des bestehenden Erschließungsstiches.

Ziel der gewünschten Änderung ist die Optimierung der Bebauungsmöglichkeiten im Bereich des Erschließungsstiches.

Aus wirtschaftlichen Gründen mag es sinnvoll sein, eine weitere Bebauung am Ende des Erschließungsanlage anzuordnen. Jedoch handelt es sich hierbei nicht um eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Eine Bebauung an dieser Stelle würde sich in Richtung des Außenbereiches verschieben. Es würde zusätzlicher Freiraum beansprucht. Außerdem wäre es das erste Gebäude entlang des Wirtschaftsweges, welches sich von der Wendeanlage ins Hinterland erstreckt. Das Vorhaben würde dann nicht nur das Landschaftsbild beeinträchtigen, sondern auch Vorbildwirkung erzeugen. Weder aus städtebaulicher noch aus landschaftspflegerischer Sicht sollte dem Änderungsbegehren gefolgt werden. Auch deswegen nicht, weil es sich um einen nachhaltigen Eingriff in die ökologische Gesamtbilanz des Planes handeln würde.

Durch die Verschiebung der Baufläche (Teilbereich 1) sind die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ nicht betroffen, somit kann die Änderung in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB erfolgen.

Anlagen:

- Anträge mit Lageplänen
- Übersichtsplan aus dem die Änderungsbereiche hervorgehen
- Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ ein 3. Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll für den Teilbereich 1 um ca. 2,00 m in östliche bzw. südöstliche Richtung verschoben werden, ohne dass eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt. Die beantragte Änderung, Teilbereich 2, soll nicht durchgeführt werden, weil dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar ist.

Uwe Töpfer

Marienheide, 09.02.2012