

Begründung

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Konversion Hermannsberg" gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I.S.2414) in der zur Zeit gültigen Fassung

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ erlangte am 13.09.2001 Rechtskraft. Die 1. Planfortschreibung, die den Großteil des Gebietes überplante, wurde am 03.06.2004 rechtskräftig. In der Folgezeit wurde wegen verschiedenster Planungsabsichten ein 2. Änderungsverfahren dieses Bauleitplanes durchgeführt.

1.1 Anlass der Planung

An der Hauerbergstraße und der Straße „Im Kreuzfeld“ wurden die überbaubaren Grundstücksflächen, die in ihrer gesamten Tiefe genutzt werden sollen, in einem Abstand von 3,0 m zur Erschließungsanlage festgesetzt. An der Hauerbergstraße verläuft die Baugrenze zudem entlang des Böschungsfußes. Stellplätze können aufgrund dieses geringen Maßes in diesem Bereich kaum angelegt werden. Der durch die Wohngebäude entstehende ruhende Verkehr müsste somit seitlich der Häuser oder im rückwärtigen Teil des Grundstückes seine Anordnung finden.

Die Firstrichtung ist für die gesamte Baureihe der Straße „Am Kreuzfeld“ giebelständig zur Erschließungsanlage festgesetzt. Aus topografischen Gründen ist für das südliche Grundstück nun eine traufständige Gebäudestellung geplant.

1.2 Ziel der Planung

Die Baugrenzen, die parallel zu den Erschließungsstraßen verlaufen, werden verschoben. Die bisherige Größe der überbaubaren Fläche wird beibehalten. Die Firstrichtung wird für das südliche Grundstück gedreht.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, liegt östlich der Straße „Im Kreuzfeld“ und beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 2, Flurstück-Nrn. 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1319, 1320 und 1321.

1.4 Stand der Planung

Der Rat der Gemeinde Marienheide hat in seiner Sitzung am 13.03.2012 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Konversion Hermannsberg“ durchzuführen.

2. Planinhalte

Die vordere Baugrenze zur Straße „Im Kreuzfeld“ wird um 2,0 m und die hintere, kürzere, wird um 2,5 m von der Erschließungsanlage zurückgesetzt angeordnet. Für den an der Hauerbergstraße gelegene Bereich werden die Baugrenzen in südöstliche Richtung verschoben. Die überbaubare Fläche wird dadurch nicht vergrößert und die Eingriffsintensität und damit die Gesamtbilanzierung des Planes nicht erhöht.

Stellplätze können nun vor den Gebäuden angelegt werden.

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die Firstrichtung wird für das südliche Grundstück an der Straße „Im Kreuzfeld“ traufständig festgesetzt. Aufgrund des Höhenunterschiedes fügt sich das Gebäude mit einer Firstrichtung, die parallel zur Straße verläuft, besser in das gesamte Erscheinungsbild ein. Damit ist am Ende der Baureihe, wie im übrigen Baugebiet eine wechselnde Firstrichtung angeordnet.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt. Die Modifizierung des Bauleitplanes erfolgt daher in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung in den Bereichen Strom-, Wasser- und Abwasser ist durch Anschluss an die bestehenden Netze gewährleistet.

Negative Auswirkungen auf die Beseitigung von Niederschlagswässern und die Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um heute bereits festgesetzte Bauflächen.

4. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt in ihrer Größe unverändert. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Da kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, kann auf eine Bilanzierung verzichtet werden.

5. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 1a Absatz 2 Nr. 3 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit die Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 verbundenen bauplanungsrechtlichen Änderungen sind keinem der unter Nr. 18.5 bzw. 18.8 der Anlage I UVPG aufgeführten Vorhabentypen zuzuordnen, so dass sich keine Pflicht zur Durchführung einer UVP bzw. einer Einzelfallprüfung gemäß § 3c UVPG ergibt.

6. Verwirklichung der Bebauungsplanänderung

Die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist alsbald vorgesehen.

7. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch diese Bebauungsplanänderung keine Kosten.