



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 65 "Marienheide - Reppinghauser Straße"; Antrag auf Fortschreibung der planerischen Inhalte in Form einer 3. Änderung

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	12.12.2013			
Rat	11.03.2014			

Finanzielle Auswirkungen:		☐ Ja	☒ Nein
Einnahmen		Ausgaben	
Finanzplan		Ergebnisplan	
Kostenstelle		Produkt	

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Marienheide - Reppinghauser Straße“ erlangte am 22.06.2000 Rechtskraft. Für den Bereich, der nun erneut diskutiert wird, wurden bereits zwei Änderungen des Bauleitplanes durchgeführt. Die 1. Änderung wurde in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB bearbeitet und erlangte am 16.01.2003 Rechtskraft. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde das Allgemeine Wohngebiet ausgedehnt, dementsprechend die private Grünfläche reduziert und die Anzahl der explizit ausgewiesenen Stellplätze reduziert. Die 2. Fortschreibung des Bauleitplanes erfolgte auf der Basis einer formellen Änderung im Sinne von § 30 BauGB. Hierbei wurde das Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich der Änderungen neu konfiguriert und die überbaubare Grundstücksfläche anderweitig auf dem Grundstück angeordnet. Dieses hatte zur Folge, dass die festgelegte Stellplatzanlage abermals verkleinert wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Reppinghauser Straße“ erlangte am 17.06.2013 Rechtskraft. Bei beiden Änderungen wurde der Sicherheitsabstand zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Wald reduziert.

Nun liegt ein weiterer Antrag auf Fortschreibung des Bebauungsplanes vor. Ziel ist es, die überbaubare Grundstücksfläche in südwestliche Richtung um ca. 3 m und in nordwestliche Richtung um ca. 6 m zu vergrößern. Das Allgemeine Wohngebiet wäre dann entsprechend zu erweitern und die Fläche zum Anpflanzen zu verändern. Um ein Wohnhaus als zweigeschossigen Kubus mit Flachdach errichten zu können, wird zudem die Änderung der Dachform beantragt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt dort Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° fest. Dieses entspricht im Wesentlichen der in der Umgebung befindlichen vorhandenen Bebauung.

Dieser Beschlussvorlage sind folgende Unterlagen zur Darstellung der angestrebten Situation beigelegt:

- Antrag auf Änderung vom 02.10.2013
- Katasterplan mit Kennzeichnung des projektierten Gebäudes
- Baubeschreibung
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- visualisierte Ansichten
- Planzeichnung der 2. Änderung als derzeit rechtskräftige Basis mit Kennzeichnung des geplanten Bauobjektes
- Planalternative 1 mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, welches zwischen dem zu errichtenden Bauobjekt und dem Wald noch Raum lässt für Nebenanlagen, Terrassen, Wege oder ähnlichem
- Planalternative 2 mit geringerer Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebietes und Einschränkungen bei der Freiflächengestaltung
- Gegenüberstellung der Veränderungen (Flächenbilanzierung)

Es ist zu entscheiden, ob dem 3. Änderungsbegehren erneut Rechnung getragen wird und die planerischen Inhalte des Bebauungsplanes nochmals fortgeschrieben werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die bauliche Gestaltung des Objektes von der umliegenden Bebauung abhebt und der Sicherheitsabstand zum Wald reduziert wird. Letzteres wurde im Vorfeld der Planung mit dem zuständigen Regionalforstamt erörtert und von dort kritisch gesehen.

Von Relevanz, allerdings nicht planungsrechtlicher Bedeutung, ist die Tatsache, dass die Grundstückseigentümer seinerzeit das Baugrundstück mit zugehöriger Grünfläche von der Gemeinde erworben haben und im Falle einer Realisierung der Bauabsichten weitere kommunale Grundstücksteile benötigen.

Beschlussvorschlag:

Alternative 1

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 65 „Marienheide, Reppinghauser Straße“ ein 3. Änderungsverfahren durchzuführen. Hierbei soll im Geltungsbereich der 3. Änderung, welcher aus dem beigelegten Übersichtsplan ersichtlich ist, das Allgemeine Wohngebiet ausgedehnt und die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert werden. Einher geht dies mit einer Reduzierung der festgelegten Stellplatzanlage der privaten Grünfläche und des Sicherheitsabstandes zum Wald.

In einem solchen Fall ist die Gemeinde von Schäden, die vom Wald ausgehen oder auf ihn einwirken, seitens des Vorhabenträgers und etwaiger Rechtsnachfolger freizustellen.

Alternative 2

Dem Antrag zur Durchführung einer 3. Änderung des Bebauungsplanes an der jetzt diskutierten Stelle wird nicht entsprochen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

Im Auftrag

Armin Hombitzer

Marienheide, 26.11.2013