



Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg", 5. Änderung gem. § 13 a BauGB
 Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.04.2016			
Rat	26.04.2016			

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

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Oberwette-Buchenweg“ ist am 01.09.1993 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan durch vier Änderungsverfahren modifiziert. Das Grundkonzept des Bebauungsplanes sieht eine bauliche Entwicklung von Wohnhäusern südlich des Buchenweges vor, die allerdings bis heute noch in großen Teilen nicht umgesetzt worden ist. Der Bebauungsplan hat den Bereich unabhängig der Grundstücksgrenzen vollständig überplant. Sicherlich auch aus Gründen der Grundstückszuschnitte und den Eigentumsverhältnissen, ist der Bereich teilweise heute noch unbebaut.

Nun liegt der Verwaltung ein weiterer Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 3, Flurstück-Nr. 1299 vor. Die Eigentümergemeinschaft erstrebt dort die Bebauung mit drei Einfamilienhäusern auf vermarktungsfähigen Grundstücken. Dies ist durch die gestaffelte Anordnung der überbaubaren Fläche, die auch zwei benachbarte Grundstücke einschließt, derzeit nur bedingt umsetzbar. Um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild am Erlenweg erreichen zu können, ist es sinnvoll die Baugrenzen entsprechend der bereits bebauten Nachbargrundstücke in einer Bauflucht anzuordnen.

Mit der beantragten isolierten Lösung wären die beiden benachbarten, hinterliegenden Grundstücke, Gemarkung Marienheide, Flur 3, Flurstücke Nr. 89/2 und 583 jedoch nicht mehr erschlossen. Im Bebauungsplan müssten dahingehend Festsetzungen getroffen werden.

Ziel ist es den Bebauungsplan in Gänze zu ändern, sodass auch die benachbarten Grundstücke überplant und statt einer nun zwei überbaubare Flächen ausgewiesen werden. Durch die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wird die Erschließung der hinterliegenden Grundstücke vom Erlenweg planungsrechtlich gesichert. Diese veränderte Anordnung ermöglicht eine bessere Grundstücksausnutzung, wobei die ausgewiesenen überbaubaren Flächen nicht vergrößert werden

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich sinnvoll und berührt die Grundzüge der Planung nicht.

Am Wendehammer des Erlenweges sind vier Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind planerisch nicht notwendig und sollen beim Ausbau der Straße auch nicht hergestellt werden.

Folgerichtig sind die Stellplätze als Festsetzung zu streichen.

Der Bebauungsplan Nr. 49 setzt fest, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit Ausnahme der Garagen, grundsätzlich nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und dort nur im Anschluss an Wohngebäude zulässig sind. Form und Gestaltung sind den geplanten bzw. vorhandenen Anlagen anzupassen.

Da es sich bei Nebenanlagen meistens um Gartenhäuser handelt, die üblicherweise in Holzbauweise errichtet werden, ist eine solche Bauausführung in den Gärten gar nicht umsetzbar. Diese Bauvorschriften gelten auch für Nebenanlagen, die keinerlei Baugenehmigung bedürfen.

Zudem sind bereits eine Menge Nebenanlagen vorhanden, die entweder aus früherer Zeit stammen oder nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend errichtet wurden.

Die textlichen Festsetzungen sollen dahingehend geändert werden, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig sind. Zudem wird durch die Änderung Klarheit geschaffen und aufgrund der bereits bestehenden Anzahl von Nebenanlagen eine Gleichbehandlung erreicht.

Bei der Überprüfung der textlichen Festsetzungen ist festgestellt worden, dass bei dem Absatz - 2. Höhenlage der Gebäude- die Bezeichnungen *hangseitig* und *talseitig* vertauscht wurden. Im Zuge einer Änderung ist es sinnvoll dieses zu korrigieren.

Die angestrebten Änderungen sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der Planung nicht. Auf Grund der Modifizierung der textlichen Festsetzungen ist es zweckmäßig den Geltungsbereich der 5. Änderung für den gesamten Bebauungsplan festzusetzen.

Da es sich bei dem Geltungsbereich um ein Plangebiet mit Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches handelt, soll die Änderung nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, da die überbaubaren Flächen nicht vergrößert werden.

Es ist städtebaulich sinnvoll, dem Antrag unter Berücksichtigung der hinterliegenden Grundstücke stattzugeben und dies zum weiteren Anlass zu nehmen, die rechtskräftigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans – wie im Sachverhalt dargestellt – anzupassen.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 49
- Antrag auf Änderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 49 "Oberwette-Buchenweg" ein 5. Änderungsverfahren durchzuführen. Die Änderung erfolgt nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Geltungsbereich der Fortschreibung des Bauleitplanes geht aus dem beigefügten Übersichtsplan hervor.

Im Auftrag

Volker Müller

Marienheide, 04.04.2016