

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“ gem. § 13 BauGB;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				23.06.2005
Rat der Gemeinde				29.06.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“ erlangte am 05.05.1978 Rechtskraft. Wegen geänderter Entwicklungsabsichten wurde dieser qualifizierte Bauleitplan in der Vergangenheit bereits achtmal geändert. Nunmehr ist ein weiteres Änderungsbegehren an die Gemeinde gerichtet worden. Ziel ist es, das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstück-Nr. 1295, zu teilen und mit einem weiteren Gebäude zu bebauen. Die Erschließung dieses dann abgetrennten neuen Baugrundstückes soll von der Straße „Am Quellengrund“ erfolgen. Zu dieser Erschließungsanlage hin besteht eine Anbindung des betreffenden Grundstücksteils, welche im Zusammenhang mit der Realisierung der dort bereits vorhandenen Bebauung herausgetrennt wurde.

Der seit 1978 rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den besagten Grundstücksteil keine überbaubare Grundstücksfläche vor. Bei der Aufstellung dieses Planes war die Straße „Am Quellengrund“ noch nicht vorhanden und das Areal ausschließlich von der Gervershagener Str. aus erschlossen. Die jetzt ins Auge gefasste Bebauung hätte zum damaligen Zeitpunkt eine klassische Hinterlandbebauung dargestellt. Nachdem die Bebauung entlang der Straße „Am Quellengrund“ entstanden ist und eine Anbindung des Areals an die gemeindliche Erschließungsanlage erfolgte, stellt sich die städtebauliche Situation heute anders dar. Es handelt sich, bezogen auf die Gemeindestraße, um ein Eckgrundstück, welches an zwei Seiten von Bebauung umgeben ist. Im Rahmen der Straßenabwicklung ist es zwar nicht als klassische Baulücke, jedoch als sinnvolle Arrondierung der Straßenzeile, zu betrachten. Zudem handelt es sich bei der beabsichtigten baulichen Nutzung um eine regionalplanerisch gewollte Innenentwicklung zum Schutz des Freiraums.

Im Umfeld hat es in der Vergangenheit ebenfalls Änderungswünsche gegeben, um durch Grundstücksteilungen weitere Gebäude errichten zu können. Die bereits entschiedenen Fälle waren mit dieser städtebaulichen Situation jedoch nicht vergleichbar, da es sich um klassische Hinterlandbebauungen handelte.

Die gewünschte Fortschreibung des Bauleitplanes ist aus städtebaulicher sowie aus landschaftspflegerischer Sicht vertretbar. Durch die Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche an dieser Stelle werden die Grundzüge der Planungen nicht berührt. Deswegen bietet es sich an, die Änderung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen. Wegen der topografisch etwas höheren Situation sollte jedoch durch die Festlegung von Trauf- und Firsthöhen eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung festgeschrieben werden.

Anlagen:

- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vom 11.05.2005
- Übersichtsplan M. 1:5.000
- Auszug aus der Flurkarte 1:1.250
- Auszug aus dem Bebauungsplan, Fassung 05.05.1978
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 33 „Ortskern Müllenbach“ ein 9. Änderungsverfahren durchzuführen. Hierbei soll der westliche Teil des Grundstücks Gemarkung Marienheide, Flur 22, Flurstück-Nr. 1295, mit einer überbaubaren Grundstücksfläche versehen werden. Zwecks Anpassung an die Nachbarbebauung sollen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt diese Fortschreibung des Bauleitplanes in Form eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB.