

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ist am 01.09.1993 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan durch eine Vielzahl von Änderungsverfahren modifiziert. Die Entwicklung und Gestaltung des Ortskerns wird neben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen auch durch gestaltungsrechtliche Festsetzungen in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt.

Der an der Hauptstraße befindliche Obst- und Gemüsehändler möchte im und neben dem Eingangsbereich eine Überdachung errichten. Dadurch sollen die verschiedenen Schutzvorrichtungen für das Obst und Gemüse entfallen. Überdachungen sind bauliche Anlagen, die nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Um das geplante Bauvorhaben umsetzen zu können, ist daher eine Regelung zur Überschreitung der bestehenden Baugrenze für das Erdgeschoss erforderlich. Ziel ist es, die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend zu modifizieren, dass, Überdachungen an bestehenden Gebäuden bis zu 3,0 m ausnahmsweise zulässig sind. Verwaltungsseitig wird eine Anpassung der Festsetzungen auf Grund der örtlichen Gegebenheiten und ihrem Erscheinungsbild befürwortet.

Eine nachteilige Veränderung des Baugebietes und des Ortsbildes wird hierdurch nicht erfolgen.

Das Eckgrundstück Hauptstr. 77/An der Ringmauer liegt zum größten Teil außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Um jedoch das gesamte Grundstück planungsrechtlich zu qualifizieren, ist es sinnvoll den Geltungsbereich des Bebauungsplans um dieses Grundstück zu erweitern. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll dort ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Angepasst an die bestehende Bebauung soll eine überbaubare Fläche sowie eine II-geschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4, festgelegt werden.

Großformatige Werbeanlagen führen vermehrt zur Diskussion. Sie beeinträchtigen das Ortsbild nachhaltig und sind dazu geeignet Verkehrsteilnehmer auf stark frequentierten Straßen vom Verkehrsgeschehen abzulenken. Aus diesem Grund besteht Handlungsbedarf zur Regelung solcher Bauvorhaben. In anderen Änderungsbereichen dieses Bebauungsplanes wurden bereits die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen modifiziert.

Ziel ist es auch für den Geltungsbereich Anlagen jeglicher Art für Fremdwerbung auszuschließen. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bleiben weiterhin zulässig.

Die übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Die Änderung des Bebauungsplans soll als „Bebauungsplan“ der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der 30. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ist in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
- bestehende textliche Festsetzungen
- Entwurf der erweiterten textlichen Festsetzungen