

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

30. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“
gem. § 13a BauGB
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	04.09.2019			
Rat	24.09.2019			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

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 Bebauungsplan 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

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 25 „Ortskern Marienheide“ ein 30. Änderungs- und Erweiterungsverfahren, wie im Sachverhalt dargestellt, durchzuführen. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung geht aus dem Lageplan, welcher dieser Beschlussvorlage beigefügt ist, hervor. Die Änderung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.