

Im Ortskern befinden sich südlich der Straße „Auf der Schlenke“ bislang unbebaute Flächen.

Für diesen Bereich setzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“ ein Mischgebiet mit einzelnen überbaubaren Flächen fest. Zulässig sind II-geschossige Gebäude mit einer Dachneigung von 20-45°. Die Erschließung der Grundstücke im rückliegenden Bereich soll durch einen 5,50 m breiten öffentlichen Erschließungsstich mit Wendmöglichkeit erfolgen.

Die Herstellung dieser öffentlichen Erschließungsanlage ist seitens der Gemeinde nicht geplant. Da die rückwertigen Grundstücke aufgrund der fehlenden Erschließung nicht bebaubar sind, hat ein Eigentümer dieser Flächen nun den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Dem Antrag zufolge soll die öffentliche Verkehrsfläche in eine private Verkehrsfläche geändert und die überbaubaren Flächen der Flurstück-Nrn. 1236 und 1043 geringfügig vergrößert werden. Zudem soll die Festsetzung der Dachneigung gestrichen und dadurch die Errichtung von Flachdächern mit Staffelgeschossen ermöglicht werden.

Die textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1979 entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und sollten aus diesem Grund angepasst werden.

Die Ausweisung einer privaten Verkehrsfläche ist sinnvoll. Diese Privatstraße soll entsprechend den Anforderungen einer privaten Zuwegung minimiert und als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger und der Anlieger festgesetzt werden. Die überbaubaren Flächen für die Flurstücke Nrn.1043 u. 1236 sollen geringfügig vergrößert werden, um die ortskernnahen Baupotenziale besser aktivieren zu können.

Die Änderung dieses Bebauungsplans wird der angestrebten, nachhaltigen städtebaulichen Innenentwicklung gerecht und ist daher aus planerischer Sicht zu befürworten.

Die Bebauungsplanänderung 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 (wie im vorliegenden Fall) oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Eine landschaftspflegerische Bewertung mit einer ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

#### **Anlagen:**

- Antrag vom 04.11.2019
- Übersichtsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 34 „Hubertusweg-Schlenke“
- textliche Festsetzungen