

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 94 "Hauptstraße/Mussgarten" gem. 13a BauGB;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis		
		einst.	Enth.	Gegen.
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	20.05.2020			
Rat	23.06.2020			

Finanzielle Auswirkungen:

Nein Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

Ertrag/Einzahlung		Aufwand/Auszahlung	
Kostenstelle		Produkt	
Investition		Sachkonto	

Sachverhalt:

Im Ortskern von Marienheide im Bereich der Hauptstraße 26 und dem dahinterliegenden Grundstück mit der Flurbezeichnung „Mussgarten“ plant ein Bauträger die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ca. 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Die Förderung der sog. städtebaulichen Innenentwicklung ist nachhaltig und aus vielerlei Hinsicht für die Gemeinde erstrebenswert. So kann beispielsweise der aktuelle und zukünftige Wohnungsbedarf durch die Nutzung und Auslastung von innerörtlichen Potentialflächen gedeckt werden, um dagegen die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen in der freien Natur und Landschaft zu schonen. Denn nur durch eine gezielte bauliche Innenentwicklung lässt sich ein attraktiver, von Jung und Alt bewohnter Ortskern

mit der öffentlichen Infrastruktur erhalten.

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist der Abriss des Anbaus (ehemalige Kegelbahn) an die Spielhalle in der Hauptstraße 26 erforderlich. Die private Erschließungsstraße ist entlang der Grundstücksgrenze im Bereich der Bushaltestelle an der Hauptstraße geplant. Zusätzlich soll auf diesem Grundstück die bereits vorhandene Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB planungsrechtlich qualifiziert und in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden.

Um die Planungsabsichten umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Denn nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans lässt sich eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollziehen.

Die angestrebte Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel, die ortskernnahen Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu gewinnen und damit das Angebot an barrierefreien Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum zu erhöhen.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung das Bauleitplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung gem. § 13a BauGB einzuleiten.

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 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans eine gemischte Baufläche und in Teilen eine Grünfläche dar.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wurde.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans soll der Bereich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 4.450 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 94 „Hauptstraße/Mussgarten“ ist in dem beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses stellt der Vorhabenträger die Planungsabsichten vor.

Die Kosten, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sind, werden von dem Antragssteller getragen. Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

Anlagen:

- Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans
- Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 „Hauptstraße / Mussgarten“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB im beschleunigtem Verfahren aufzustellen. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung geht aus dem Übersichtsplan, welcher der Beschlussvorlage beigefügt ist, hervor.

Im Auftrag:

Volker Müller

Marlenheide, 08.05.2020