

## Beschlussvorlage

### Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 94 "Hauptstraße/Mussgarten",  
1.Änderung und Erweiterung gemäß § 13a Baugesetzbuch;  
Aufstellungsbeschluss

| Beratungsfolge:            | Sitzungstermin | Abstimmungsergebnis |       |        |
|----------------------------|----------------|---------------------|-------|--------|
|                            |                | einst.              | Enth. | Gegen. |
| Bau- und Planungsausschuss | 23.08.2023     |                     |       |        |
| Rat                        | 29.08.2023     |                     |       |        |
|                            |                |                     |       |        |

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  Ja

Ergebnisplan

Finanzplan

| Ertrag/Einzahlung |  | Aufwand/Auszahlung |  |
|-------------------|--|--------------------|--|
| Kostenstelle      |  | Produkt            |  |
| Investition       |  | Sachkonto          |  |

### Sachverhalt:

Im Ortskern von Marienheide im Bereich der Hauptstraße 28-30 und dem dahinterliegenden Grundstück mit der Flurbezeichnung „Mussgarten“ plant ein Bauträger die Errichtung eines zweiten Mehrfamilienhauses mit weiteren ca. 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Die Gemeinde Marienheide hat bereits für den ersten Bauabschnitt den Bebauungsplan Nr. 94 "Hauptstraße/Mussgarten" aufgestellt (vgl. BV/033/20), welcher am 04.03.2021 rechtsverbindlich wurde.

Für die innere Erschließung des Plangebietes zur Realisierung des ersten Bauschnittes wurde der Teilabriss 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, die in Teilen auf Kosten des Investors verlegt werden muss. Für den zweiten Bauabschnitt soll die gleiche Zufahrt genutzt werden.

Es wurde einen Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, die im Vorfeld mit dem zuständigen Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßen.NRW und der Gemeinde abgestimmt wurde. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Anordnung bzw. Erweiterung der Zufahrtssituation und dem zusätzlichen Verkehr des zweiten Mehrfamilienhauses mit keiner Verschlechterung der Verkehrsverhältnisse im Abschnitt des Streckenverlaufes der Bundesstraße B256 zu rechnen ist. Ein sicheres und verkehrstechnisch verträgliches Verkehrsgeschehen kann im betrachteten Streckenabschnitt gewährleistet werden.

Um die Planungsabsichten für den zweiten Bauabschnitt 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 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.

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 und/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 wirksame Flächennutzungsplan stellt im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans 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 mit der Darstellung einer Wohnbaufläche angepasst werden, welcher im Entwurf des neuen Flächennutzungsplans auch bereits mit einer

Wohnbauflächendarstellung berücksichtigt wurde. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1.320 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Hauptstraße/Mussgarten“ 1. Änderung und Erweiterung ist in dem beigefügten Übersichtsplan durch eine rötliche Umrandung gekennzeichnet.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses stellt der Architekt die Hochbauplanung vor.

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

### **Anlagen:**

- Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Schreiben vom 04.08.2023
- Übersichtsplan mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplans 94 „Hauptstraße/Mussgarten“ 1. Änderung und Erweiterung
- Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
- (unverbindlicher) Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 94 „Hauptstraße/Mussgarten“ 1. Änderung und Erweiterung

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 „Hauptstraße/Mussgarten“ 1. Änderung und Erweiterung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigtem Verfahren aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans geht aus dem Übersichtsplan, welcher der Beschlussvorlage beigefügt ist, hervor.

Im Auftrag

gez. Christoph Dreiner

Marienheide, 07.08.2023