

Beschlussvorlage

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 79 „Oberwette-Buchenweg Nord“;
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis			Sitzungs- termin
	einst.	Enth.	Gegen.	
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				10.02.2005
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss				28.04.2005
Rat der Gemeinde				03.05.2005

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachverhalt:

Das zur Diskussion stehende und nördlich des Buchenweges gelegene Areal ist in dem seit 1982 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Grundstück ist zugehörig zum Siedlungsschwerpunkt und Hauptort Marienheide. Entsprechend der Festlegung der zukünftigen Bodennutzung im Flächennutzungsplan wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt, welcher die Realisierung eines Terrassenwohnhauses mit acht Eigentumswohnungen und zwei freistehenden Einfamilienhäuser zum Inhalt hatte. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan erlangte am 18.01.2001 Rechtskraft. Aufgrund mangelnder Nachfrage scheiterte die Errichtung des Terrassenwohnhauses und der hierfür erstellte vorhabenbezogene Bebauungsplan soll aufgehoben werden.

Entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und in Anlehnung an die umliegende bauliche Nutzung wird jetzt die Ausweisung eines Wohngebietes in Form eines qualifizierten Bauleitplanes angestrebt. Ziel ist es, dort fünf Doppelhäuser zu errichten.

Die Bebauung dieser Fläche ist in der Vergangenheit stets kontrovers diskutiert worden. Insbesondere deswegen, weil große Teile des Areals heute teilweise mit ortsbildprägenden Bäumen bestanden sind. Wegen der im Flächennutzungsplan manifestierten Entwicklungsabsicht der Gemeinde und des fehlenden rechtlichen Baumschutzes macht eine bauliche Nutzung des Areals, wie im Übrigen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan präjudiziert, Sinn. Hinzu kommt, dass die Novellierung des Baugesetzbuches, welche am 21.07.2004 in Kraft getreten ist, ausdrücklich regelt, dass die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die nach Verdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind, bevor weiterer Freiraum in Anspruch genommen wird.

Durch die novellierte Gesetzgebung ist nunmehr auch ein Umweltbericht fester Bestandteil der Bauleitplanung. In diesem zwingend vorgeschriebenen Bericht ist die Prüfung aller umweltrelevanten Belange zu dokumentieren. Der vorhandene Baumbewuchs wird daher ein wesentlicher Bestandteil der planerischen Abwägung darstellen. Zudem wird durch das Bauleitplanverfahren sichergestellt, dass die betroffenen Behörden und Bürger in das Planbearbeitungsverfahren eingebunden sind.

Der Bebauungsplan Nr. 79 „Oberwette-Buchenweg Nord“ genießt mit Blick auf die durchzuführenden Gesamtplanungen der Gemeinde Marienheide allerdings keine besondere Priorität. Zudem stehen finanzielle Mittel hierfür nicht zur Verfügung. Der Antragsteller ist deswegen bereit die Kosten der gesamten Bauleitplanungen zu übernehmen. Die Gemeinde Marienheide würde in einem solchen Fall nur das eigentliche Aufstellungsverfahren durchführen. Derartiges ist bei anderen Bauleitplänen bereits praktiziert worden. Die erhöhten bauleitplanerischen Anforderungen insbesondere jene, die an einen Umweltbericht gestellt werden, erfordern eine entsprechende Qualifikation des Planverfassers.

Weitere Details sind dem beigefügten Schreiben des vom Grundstückseigentümer beauftragten Architekten vom 29.10.2004 zu entnehmen.

Anlagen:

- Antragsschreiben vom 29.10.2004 nebst zugehöriger Planskizze
- Plan, aus dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervorgeht.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 79 „Oberwette-Buchenweg Nord“ aufzustellen. Die Kostenträgerschaft hierfür soll dem Grundstückseigentümer obliegen.