

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0568/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	09.02.2012	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle - 1. Vereinfachte Änderung- Beschluss zur Aufstellung- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung

als verbindlicher Bauleitplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

II. Der Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplanes 89 - Strunder Delle - ist ein Bürgerantrag vom 31.10.2011. Die Antragsteller regen in diesem Schreiben an, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 89 - Strunder Delle - dahingehend zu ändern, dass Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO auf den gesamten Grundstücken der Antragsteller planungsrechtlich zulässig sind.

Nach der bisherigen textlichen Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle – (Stand: 1. Änderung) sind im Reinen Wohngebiet (WR) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen des WR sind zeichnerisch festgesetzt durch grundstücksübergreifende Baufenster, die überwiegend einen Abstand von fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen sowie von der rückwärtigen Grundstücksgrenze in der Regel fünf Meter abgerückt sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken der Antragsteller weichen von dieser Form ab, indem die Baufenster von den südlichen Grundstücksgrenzen überwiegend auf 15 Meter zurückgesetzt sind. Das Abrücken der Baugrenze erklärt sich vermutlich durch den südlich angrenzenden Wald; eine ausdrückliche Begründung dafür enthält der Bebauungsplan nicht.

Die Antragsteller haben einen Teil dieser Waldflächen als Eigentum erworben. Dabei handelt es sich um die südlich an ihre Grundstücke angrenzenden Flurstücke Nr. 1713, 1712, 1711, 1710 und 1709. Diese Flurstücke befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Einige der Antragsteller haben auf diesen Flurstücken Nebenanlagen (Gartengerätehäuser, Abstellgebäude) errichtet, die zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragen. Die Nebenanlagen wurden auf diesen Flurstücken ohne Genehmigung der Bauaufsicht und ohne Einverständnis des zuständigen Forstamtes errichtet. Inzwischen wurden öffentlich-rechtliche Verträge zwischen dem Forstamt und den Grundstückseigentümern geschlossen, nach denen die unzulässig errichteten Nebenanlagen binnen eines Jahres abgerissen werden müssen. Gegen die beabsichtigte Verlagerung der Nebenanlagen auf die nördlich angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen seitens des Forstamtes keine Bedenken.

Einer solchen Verlagerung der Nebenanlagen auf diese Grundstücksbereiche steht allerdings – wie zuvor dargelegt – die textliche Festsetzung 6.1 des Bebauungsplans entgegen. Durch die zurückversetzten und damit relativ schmalen Baufenster verbleibt auf den Grundstücken der Antragsteller wenig Fläche für Nebenanlagen. Die Antragsteller regen daher an, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (aber innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) errichten zu dürfen und den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 - Strunder Delle – vertretbar bzw. aus Gründen planungsrechtlicher Gleichbehandlung sogar geboten: Durch den speziellen Zuschnitt der Baufenster sind die Antragsteller gegenüber den übrigen Grundstückseigentümern des WR des Bebauungsplanes 89 - Strunder Delle - in ihren Möglichkeiten eingeschränkt, da sie ihre Nebenanlagen innerhalb dieser (relativ kleinen) überbaubaren Grundstücksfläche realisieren müssen. Eine solche planungsrechtliche Benachteiligung wurde in den bisherigen Bebauungsplänen nicht begründet und ist aus heutiger Sicht städtebaulich (und forstrechtlich) nicht erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt in zeichnerischer Form durch Festsetzung zweier räumlicher Geltungsbereiche des Bebauungsplanes. Die Geltungsbereiche orientieren sich an den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung. Die Geltungsbereiche grenzen jeweils unmittelbar an die festgesetzten Baugrenzen an. Zu den südlichen Grundstücksgrenzen halten die Geltungsbereiche jeweils einen Abstand von 5 Metern.

Da mit dieser 1. vereinfachten Bebauungsplan-Änderung das Ziel verfolgt wird, innerhalb der Siedlung (WR) eine gleichwertige Ausnutzbarkeit bezüglich der Errichtung von Nebenanlagen zu gewährleisten, werden im Zuge des Änderungsverfahrens auch die Grundstücke Strunder Delle 10-36 mit einbezogen, die nicht Gegenstand des Bürgerantrags waren. Seit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 89 – Strunder Delle – aus dem Jahr 1991 waren die Grundstücke Strunder Delle 10-36 von einer vergleichbaren, städtebaulich weder begründeten noch erforderlichen Benachteiligung hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen betroffen. Durch Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen in dem rückwärtigen Grundstücksbereich wird diese Benachteiligung beseitigt. Zudem werden hierdurch bestehende Nebenanlagen nachträglich legalisiert, die in Teilen die bisherige überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

Durch die Errichtung von Nebenanlagen in dem Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung werden die Belange des Landschaftsschutzes und des Forstes nicht erkennbar berührt. Auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Wohnsiedlung verändert sich dadurch nicht bzw. nur geringfügig, da sich die entsprechenden Flächen in den rückwärtigen, vom öffentlichen Raum schwer einsehbaren Grundstücksbereichen befinden. Durch die Änderung wird heutigen Anforderungen an Wohnen in Einfamilien- und Doppelhaussiedlungen entsprochen.

Die übrigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans bleiben von der Änderung unberührt.

Die Änderung wird in einem vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) ohne eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt: Erstens werden durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zweitens begründet die Änderung des Bebauungsplanes keine Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Drittens bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Anlagen

- Übersichtsplan zum Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung
- Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. vereinfachte Änderung
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 89 – Strunder Delle – 1. Änderung
- Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB