

Flecken Bruchhausen-Vilsen

Auskunft erteilt: Michael Matheja

Telefon: 04252 391-417

Datum: 01.10.2020



B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage Nr.: FI-0269/20

Beratungsfolge:

Bauausschuss	14.10.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	21.10.2020	nicht öffentlich
Rat	21.10.2020	öffentlich

Betreff:

B-Plan Nr. 4 (16/10) "Wiesenstraße/Auf der Loge (neu) - 2. Änderung

B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

a) Beschluss über die Durchführung eines B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

b) Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB und der Behörden und TöB gem. § 4(2) BauGB

c) Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Es wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/10) „Wiesenstraße/Auf der Loge (neu) – 2. Änderung“ mit Begründung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen.

b) Es wird beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen und der Öffentlichkeit innerhalb der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Für die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

c) Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4 (16/10) „Wiesenstraße/Auf der Loge (neu) – 2. Änderung“ mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich der B-Planänderung liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Sachverhalt/Begründung:

Die neuen Eigentümer des Wohngrundstücks "Zu den Weiden 8" haben einen Antrag auf Änderung des bestehenden B-Plans Nr. 4 (16/10) „Wiesenstraße/Auf der Loge (neu) gestellt. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf 1.705 qm. Laut B-Plan beträgt der überbaubare Grundstücksteil 25 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze aus gesehen. Damit ist die Hälfte des Grundstückes nicht bebaubar. Es ist geplant, auf dem hinteren, zur Zeit nicht bebaubaren Gartenbereich eine Wohnhausbebauung zu ermöglichen.

Im Jahre 2016 haben die Eigentümer des Nachbargrundstückes „Zu den Weiden 6“ einen Antrag auf Überplanung ihres rückwärtigen Grundstücksbereiches gestellt. Im Zuge dieser Planung wurden auch die angrenzenden Grundstückseigentümer gefragt, ob eine Beteiligung ihrerseits an dem Planverfahren gewünscht wird. Da dieses seinerzeit nicht gewollt war, wurden die Grundstücke auch nicht überplant. Aufgrund der geänderten Eigentümersituation hat sich auch die Zielsetzung für die Nutzung des Grundstücks geändert. Einer weiteren Bebauung sollte, wie auch auf dem Nachbargrundstück, zugestimmt werden.

Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches hat ausschließlich über den vorderen Grundstücksteil von der Straße „Zu den Weiden“ zu erfolgen. Ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht an der Nordgrenze des Geltungsbereichs sichert die Erschließung des hinteren Baubereichs bauplanungsrechtlich ab.

Der Geltungsbereich wird auch weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es gliedert sich in den vorderen Bereich WA1 und in den rückwärtigen Bereich WA2. Für beide Bereiche wird ein Vollgeschoss mit einer GRZ 0,4 mit 50% Überschreitungsmöglichkeit und offener Bauweise festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen betragen in 4,50 m bzw. 9,50 m. Es sind nur Gebäudelängen bis max. 20 m zulässig. Beide WA sind durch eine 3 m breite nicht überbaubare Fläche geteilt, um die vorhandene Struktur zu gewährleisten. Ansonsten werden die Baugrenzen wie im rechtskräftigen B-Plan weitergeführt.

Insbesondere das WA1 soll die vorhandene Nachbarbebauung aufnehmen. Es sind nur Einzelhäuser mit einer Wohneinheit zulässig (Bestand). Im hinteren Bauteppich sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Einzel-/Doppelhaus zulässig.

In der nichtüberbaubaren Fläche zwischen der Straßen und der straßenseitigen Baugrenze sind Garagen und Nebenanlagen als Gebäude unzulässig.

Durch eine Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung soll das Straßenbild weitergehend erhalten bleiben. Es werden nur Dacheindeckungen mit Rot- oder Schwarztönen zugelassen. Das Außenmauerwerk ist mit farblich gleichmäßigem roten Klinkerstein herzustellen.

Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken selbst und von den Straßen in Mulden im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht.

Um das Planverfahren zu beschleunigen und somit neue Wohngrundstücke aufgrund des anhaltenden Bedarfs zeitnah zur Verfügung stellen zu können, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gewählt. Danach kann gemäß § 13 Abs. 2 von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 abgesehen werden, wenn ihnen in anderer Weise Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird. Um die einzelnen Planungsschritte abzukürzen, sollte auf die eben genannten Verfahrensschritte verzichtet werden. Für die Öffentlichkeit sollte die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Michael Matheja

Bernd Bormann

Anlage

B-Plan Wiesenstr. - Auf der Loge (neu) - 2. Änd. Entwurf