

Beschlussvorlage

Nr. 2014/FB III/1586

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in Wildenloh zwecks Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	28.04.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	27.05.2014	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

Beteiligungen:

Verfasser/in: Herr Reiner Knorr 04405/916 141

Sachdarstellung:

Für den in der **Anlage Nr. 1** dargestellten Bereich (Eibenstraße – alter Abschnitt –) in Wildenloh wurde in den 70er Jahren der Bebauungsplan Nr. 27 für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken aufgestellt. Seinerzeit bildete die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes die Siedlungsgrenze zum Außenbereich in Richtung Wildenlohlinie. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen wurde im Bebauungsplan eine Baugrenze mit einer Tiefe von 5,0 m festgesetzt.

Im Zuge der Ausweisung des im Jahre 2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 109, mit dem für den Bereich nördlich des Bebauungsplanes Nr. 27 bis zur Wildenlohlinie weitere Wohnbaugrundstücke ausgewiesen wurden, ist ein unmittelbar nördlich an die Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 27 angrenzender Grundstückstreifen mit einer Breite von 10,0 m den jeweiligen Grundstückseigentümern zum Kauf angeboten worden. Es ist allerdings unterblieben, diesen Grundstückstreifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 einzubeziehen. Hieraus hat sich die Situation ergeben, dass dieser Grundstückstreifen von keiner Bauleitplanung erfasst ist und eine Bebaubarkeit der nunmehr um den Grundstückstreifen vergrößerten Grundstücke zum einen weiterhin nur für die Teilbereiche möglich ist, die vom Bebauungsplan Nr. 27 erfasst werden und zum anderen nur in dem Maße möglich ist, wie es dieser Bebauungsplan zulässt. Im Ergebnis bedeutet dies, dass die nördlichen Bereiche der betroffenen Grundstücke in einer Tiefe von 15,0 m nicht bebaubar sind. Zur Verdeutlichung der Gesamtsituation ist als **Anlage Nr. 2** ein Übersichtsplan beigelegt.

Ein Eigentümer dieser Grundstücke beabsichtigt nunmehr, sein Wohnhaus in nördlicher Richtung um einen etwa 4,0 m breiten Anbau zu erweitern. Da das Wohnhaus vom Voreigentümer seinerzeit bereits unmittelbar an die nördliche Baugrenze herangebaut wurde, ist diese Erweiterung aufgrund der damit

verbundenen deutlichen Baugrenzüberschreitung nicht genehmigungsfähig. Der Bauherr ist daher mit der Bitte an die Verwaltung herangetreten, durch eine Änderung des Bebauungsplanes den überbaubaren Bereich nach Norden zu erweitern.

Es kann festgestellt werden, dass bei heutiger Betrachtung die oben beschriebene bauplanungsrechtliche Situation für die betroffenen Grundstücke zu einer im Vergleich zu den sonstigen Baugrundstücken in dieser Siedlung sehr nachteiligen Situation bezogen auf die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke führt.

Es wird daher vorgeschlagen, für den Bebauungsplan Nr. 27 eine 2. Änderung durchzuführen. Gegenstand der Änderung sollte die Verringerung des Baugrenzabstandes auf 0,0 m – bezogen auf die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes – sein. Hierdurch könnte einerseits für die von dieser Baugrenze betroffenen Grundstücke die überbaubare Grundstückstiefe um 5,0 m erweitert werden. Andererseits bliebe es dabei, dass im Bereich des seinerzeit hinzuerworbenen Grundstückstreifen die Errichtung von Gebäuden weiterhin ausgeschlossen und damit eine Beeinträchtigung der Ruhe- und Gartenbereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke innerhalb des Baugebiets Nr. 109 gewahrt wird.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes könnte im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in beschreibender Form als textliche Änderung erfolgen. Planungskosten für ein externes Büro würden somit für die Planänderung nicht entstehen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 durchgeführt werden mit dem Inhalt, dass der im Bebauungsplan Nr. 27 derzeit festgesetzte Baugrenzabstand auf 0,0 m – bezogen auf die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes – verringert wird.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

Anlagen:

- Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 27 in Wildenloh
- Übersichtsplan zur planungsrechtlichen Situation