Sitzungsvorlage

Nummer: 041/2020
Bearbeiter: Frau Betz
TOP: 7 ö

Gemeinderat

Sitzung am 04.05.2020 öffentlich

**Bebauungsplanänderung "Wehrweg"
Änderungsbeschluss
Feststellung des Änderungsentwurfs
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Anlage 1: Antrag und Bauvorhaben
Anlage 2: Änderungsentwurf
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: bisheriger Bebauungsplan

I. Antrag

1. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan "Wehrweg" gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) zu ändern. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan vom 20.04.2020.
2. Dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans "Wehrweg" – 3. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften vom 20.04.2020 wird gemäß Anlage 2 zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen und die Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

II. Begründung

Die Bauherrschaft hat mit Schreiben vom 09.03.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Wehrweg“ für das Grundstück Hintere Straße 55 beantragt. Der Planung des Mehrfamilienhauses wurde bereits in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 08.10.2018 grundsätzlich zugestimmt und die Verwaltung wurde beauftragt, die Bebauungsplanänderung vorzubereiten. Dazu wurde das gesamte Plangebiet untersucht und in einer Bürgerbeteiligung die Bauwünsche der Quartiersbewohner abgefragt. Da sich dabei kein sonstiger dringender Bedarf für die Änderung des gesamten Plangebiets ergeben hat, ist nur die Änderung des Planbereichs für das betreffende Grundstück sinnvoll. Mit zukünftigen Projekten in diesem Quartier wird selbstverständlich gleich verfahren.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, beschloss der Gemeinderat am 08.04.2019, ein altes Weggrundstück an die jeweiligen Nachbarn zu gleichen Teilen zu verkaufen. Nachdem der Grundstücksverkauf nun abgeschlossen ist, wurde die Bebauungsplanänderung beantragt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wehrweg" und umfasst das Flurstück 330/3 (siehe Lageplan vom 20.04.2020).

Mit der Bebauungsplanänderung soll eine Nachverdichtung und damit das Ziel der Innenentwicklung verfolgt werden. Das bestehende Wohngebäude soll abgebrochen und eine Neubebauung vorgenommen werden. Obwohl die geltenden Baugrenzen des Bebauungsplans eine Zweite-Reihe-Bebauung in der Hinteren Straße und sogar eine Bebauung des Wehrweges ausdrücklich ermöglichen, ist nach den Vorgaben des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans das Vorhaben so nicht umsetzbar. Der bestehende Bebauungsplan weist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet aus. Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist im Mischgebiet die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,6 festgelegt. In Bezug auf den Bebauungsplan „Wehrweg“ herrscht hier jedoch ein Widerspruch zwischen der gesetzlich möglichen GRZ des Gebietstyps und der mit 0,4 festgesetzten GRZ deutlich unterhalb der Obergrenze. Der Gebietstyp und die mögliche Baumasse sind daher für die Grundstücksfläche schwer kompatibel.

Das geplante Vorhaben hat u.a. genau mit diesem Problem zu kämpfen. Auf Grund der Kubatur des Gebäudes und des Grundstückszuschnitts wird die GRZ (nach Bebauungsplan 0,4) überschritten. Ebenfalls ist der Flachdachbau im rückwärtigen Bereich des Grundstückes nach dem Bebauungsplan nicht zulässig. Nach Rücksprache mit dem Baurechtsamt können die Verstöße nicht befreit werden. Aus städtebaulicher Sicht macht eine Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus, gerade in Bezug auf die gewünschte Zweite-Reihe-Bebauung jedoch durchaus Sinn. Um diese Bebauung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan u.a. hinsichtlich der GRZ und der Dachform im rückwärtigen Bereich geändert werden.

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB geändert werden. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da das Plangebiet eine geringere Grundfläche als 20.000 m² aufweist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) vorhanden sind und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zu Durchführungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

III. Kosten / Finanzierung

Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	08.10.2018	2 ö	129/2018
GR	08.04.2019	1 nö	046/2019
GR	04.05.2020	7 ö	041/2020