

Sachverhalt:

Durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 wurde das Baugesetzbuch (BauGB) in etlichen Punkten geändert:

In § 1 Absatz 5 wurde folgender Satz angefügt:

„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In § 1a Absatz 2 wurde folgender Satz angefügt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Dieser neue Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist am 20. September 2013 in Kraft getreten und bei den Planungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Vor der Ausweisung großer neuer Baugebiete sind daher zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen und dabei festgestellte Möglichkeiten vorrangig umzusetzen.

Insbesondere in den Wohngebieten aus den 50er und 60er Jahren gibt es große Grundstücke, die oftmals eine zusätzliche Bebauung zulassen. In diesen Baugebieten wohnen meistens ältere Bewohner, die oft nicht mehr in der Lage sind, die großen Grundstücke zu pflegen. Die früher noch im Vordergrund stehende gärtnerische Nutzung der Grundstücke wird heute kaum noch praktiziert.

Eine Innenverdichtung ist aber auch durch die Aufstockung nur ein- bis eineinhalbgeschossiger Wohngebäude im Bestand möglich.

Die Gemeinde Rosendahl hat sich zum Ziel gesetzt, durch eine bessere Ausnutzung der Grundstücke den Flächenverbrauch im Sinne der Ziele der Landesplanung zu reduzieren. Daher werden in allen neuen Baugebieten und überplanten Wohngebieten grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise zugelassen und maximale Baugrenzen festgesetzt.

Am 30.04.2014 ist der als **Anlage I** beigefügte Antrag eines Architekten auf Aufstellung des Bebauungsplanes „Von-Alpen-Straße“ für das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 18, Flurstück Nr. 41 eingegangen. Wie aus dem Antrag hervorgeht, möchten die Bauherren das Elternhaus möglichst kurzfristig umbauen und durch ein II. Geschoss aufzustocken. Hierbei sollen auch die Möglichkeiten der minimalen Festsetzungen aus den von der Gemeinde aufgestellten neueren Bebauungsplänen ausgeschöpft werden. Insbesondere sollte eine Firsthöhe von 9,50 m und eine Traufhöhe von 6,50 m ermöglicht werden.

Der 1978 aufgestellte Bebauungsplan „Legdener Esch“ im Ortsteil Osterwick ist am 11. Dezember 1980 aufgehoben worden. Ein Bauvorhaben im Bereich der „Von-Alpen-Straße“ richtet sich daher gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und nach der Eigenart der näheren Umgebung. Dies bedeutet, dass ein Bauvorhaben mit einer Traufhöhe von bis zu 6,50 m in diesem Bereich nicht zulässig ist. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung des Bauvorhabens notwendig und damit ein Planungserfordernis gegeben. Um die Möglichkeiten der Innenverdichtung auf einen angemessenen städtebaulichen Rahmen zu erweitern, werden die Grundstücke „Von-Alpen-Straße“ 1, 3 bis 6 und 8 sowie das südöstlich angrenzende Eckgrundstück

„Wentrupstraße 5“ in den Planbereich einbezogen, um auch für diese Grundstücke die Möglichkeiten einer besseren Ausnutzung bei großzügigen Baugrenzen zu schaffen. Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/713 als **Anlage II** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen, in dem dieses umgrenzt dargestellt ist.

Der Bebauungsplan soll nur minimale Festsetzungen mit großzügigen Baugrenzen, 2-Geschossigkeit, Einzel- und Doppelhäusern, mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m erhalten.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 qm ist, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Daher wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf „Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage:

Kenntnis genommen:

Brodkorb
Stellv. Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag des Architekten

Anlage II: Übersichtsplan

Anlage III: Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung