

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.

Diese älteren Wohngebiete bieten sich für eine Innenverdichtung an. Dies gilt insbesondere, wenn für die nachfolgende Generation Wohnraum geschaffen werden soll. Aber auch eine Teilung und Veräußerung einer Teilfläche der großen Grundstücke für Bauinteressenten ist denkbar.

Verwaltungsseitig wurden Überlegungen angestellt, wie mit Wohngebieten aus den 50er und 60er Jahren künftig verfahren werden soll.

Das erste Problem besteht darin, dass seinerzeit noch keine Bebauungspläne für die Wohngebiete aufgestellt wurden. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB scheidet in der Regel aus, weil noch keine Hinterbebauung vorhanden ist.

Daher ist die Aufstellung von Bebauungsplänen unverzichtbar. Diese Bebauungspläne sollen nur minimale Festsetzungen mit großzügigen Baugrenzen, 2-Geschossigkeit, Einzel- und Doppelhäuser, 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.

Das zweite Problem der alten Wohngebiete ist die hintere Erschließung der Grundstücke. Die Ausweisung einer hinteren Erschließungsstraße setzt voraus, dass alle Grundstückseigentümer damit einverstanden und gleichzeitig bereit sind, entsprechende Grundstücksflächen für die Erschließungsstraße abzugeben. Nach den bisherigen Erfahrungen gelingt es jedoch kaum, eine diesbezügliche Einigung mit allen betroffenen Grundstückseigentümern zu erzielen. Erschwerend kommt hinzu, dass für die hintere Erschließungsstraße auch noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind.

Die großen Grundstücke in alten Wohngebieten lassen jedoch für die hintere Erschließung in der Regel eine Zufahrtmöglichkeit neben dem vorhandenen Wohnhaus zu, weil diese einen Grenzabstand von mindestens 3 m einhalten müssen. Dieser 3 m breite Grundstücksstreifen ist für die hintere Erschließung in jedem Falle ausreichend. Planungsrechtlich soll die Erschließung der hinteren Grundstücksflächen dadurch gesichert werden, indem nun auf der angedachten Grundstückszufahrt für die hintere Bebauung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesen wird. Über die im Bebauungsplan ausgewiesene GFL-Fläche kann auch die Anbindung an das Gas-, Strom-, Wasser- und Kanalnetz erfolgen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die einzelnen Grundstücke, bei denen eine Hinterbebauung möglich ist, wird jedem Grundstückseigentümer freigestellt, ob er diese Möglichkeit nutzen möchte und nicht.

Da keine zusätzlichen Erschließungskosten für eine neue Erschließungsstraße anfallen, ist die Bereitschaft zu einer Hinterbebauung sicherlich größer.

Aus Kostengründen ist es nicht möglich, flächendeckend für alle älteren Wohngebiete in Rosendahl durch ein Planungsbüro Bebauungspläne aufstellen zu lassen. Aus Kapazitätsgründen ist aber auch die Verwaltung hierzu nicht in der Lage. Daher sollen Bebauungspläne für ältere Wohngebiete immer dann aufgestellt werden, wenn es konkrete Anfragen zu einer Hinterbebauung gibt.

Nachdem jetzt erfolgreich der Bebauungsplan „Mohnweg“ im Ortsteil Darfeld aufgestellt ist, kann nun auch ein Antrag auf Bebauung für ein großes Grundstück an der Droste-Vischering-Straße im Ortsteil Holtwick umgesetzt werden. Auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 6, Flurstück Nr. 119 soll im rückwärtigen Bereich ein Wohnhaus für die nachfolgende Generation errichtet werden. Der entsprechende Antrag des Grundstückseigentümers ist der Sitzungsvorlage als **Anlage I** beigefügt.

Auch die umliegenden Grundstücke sind große Grundstücke, bei denen eine Hinterbebauung möglich ist. Daher werden diese Grundstücke in das Plangebiet einbezogen. Bei der Abgrenzung des Plangebietes wurde unter Beachtung alternativer Erschließungsmöglichkeiten auch die Größe des Gesamtgebietes (< 20.000 qm) berücksichtigt.

Da ein Bebauungsplan für diesen Bereich nicht vorhanden ist, ist für eine Hinterbebauung der Grundstücke die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Abgrenzung des Plangebietes ist dem der Sitzungsvorlage als **Anlage II** beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster zu entnehmen, in dem dieses umgrenzt dargestellt ist.

Da das Plangebiet 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. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes „Droste-Vischering-Straße/Josefstraße“ im Ortsteil Holtwick, bestehend aus Planzeichnung, 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
Produktverantwortliche

Roters
Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Antrag des Grundstückseigentümers vom 28.01.2014

Anlage II: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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