

Sitzungsvorlage Nr. VII/687
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

11.06.2008

Betreff: **Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes "Niehoff's Kamp",
Ortsteil Osterwick**

FB/Az.: IV/622-04

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: ./.

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ in der vorgestellten Form wird nicht zugestimmt.

Alternativ

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Niehoff's Kamp“ im Ortsteil Osterwick einzuleiten.

Sachverhalt:

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 4 vom 11. April 2006 wurde der Bebauungsplan "Niehoff's Kamp" im Ortsteil Osterwick rechtsverbindlich. Ein Auszug ist als Anlage I beigefügt.

Einvernehmlich wurde seinerzeit u.a. beschlossen, am Ortsrand (Grundstücke Nr. 1 – 7) ausschließlich die Erstellung von Wohngebäuden mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 35° - 45° zuzulassen und im südlichen Bereich (Grundstücke Nr. 8 – 14) hingegen auch andere Dachformen (Satteldach 30° - 50°, Pultdach 25° - 45°, Zeltdach 20° - 40°) zu ermöglichen. Weiterhin erfolgte für die nördlichen Grundstücke (Nr. 1 – 7) auch

die Festsetzung der Firstrichtung parallel zum Ortsrand. Hierdurch sollte entlang des Ortsrandes zur Landschaft eine im Bezug auf die Bauweise homogene Bebauungsstruktur gesichert werden.

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, der der Sitzungsvorlage als Anlage II beigefügt ist.

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Zeltdach und einer Traufhöhe von 6,-- m auf dem Grundstück Nr. 2 im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

In dem in Rede stehenden Teilbereich ist jedoch ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach und einer Dachneigung von 35° bis 45° sowie einer Traufhöhe von 4,00 m zulässig.

In einem Erörterungsgespräch wurde der Antragsteller auf die anderen Grundstücke Nr. 8 – 14 verwiesen, auf denen das geplante Bauvorhaben zulässig wäre. Diese sind jedoch bis auf Grundstück Nr. 14 zwischenzeitlich veräußert. Das Grundstück Nr. 14 sagt dem Antragsteller aufgrund des Zuschnittes jedoch nicht zu. Deshalb beabsichtigt der Antragsteller das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 2 zu realisieren.

Eine Änderung der zulässigen Traufhöhe sowie der Dachformen hat eine erhebliche Änderung des äußeren Erscheinungsbildes und damit auch eine Änderung der bisher geplanten Gebäudestruktur zur Folge, wodurch die Grundzüge der Planung erheblich berührt werden. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher ein formelles Änderungsverfahren des Bebauungsplanes "Niehoff's Kamp" gemäß § 2 BauGB erforderlich.

Dieses müsste dann für den gesamten nördlichen Bereich erfolgen, für den dann die Festsetzungen des südlichen Bereiches übernommen werden könnten, so dass es dann für das gesamte Plangebiet einheitliche Festsetzungen geben würde. In diesem nördlichen Bereich wurden bislang noch keine Grundstücke veräußert, so dass es hinsichtlich der bisherigen Planung noch keinen Vertrauensschutz für diese Grundstücke gibt. Aufgrund der vorhandenen Heckenstruktur am Ortsrandweg, die laut Bebauungsplan erhalten bleiben muss, ist das Baugebiet zur Landschaft hin weitgehend abgeschirmt. Es ist deshalb zu entscheiden, ob an der bisherigen Planung festgehalten werden oder ob aufgrund der Abschirmung des Baugebietes durch die vorhandene Heckenstruktur eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Vor Sitzungsbeginn ist eine Ortsbesichtigung vorgesehen, um sich einen Eindruck von der gewünschten Planänderung zu verschaffen.

Der Antragsteller hat sich im Antrag bereit erklärt, die Kosten für das Planverfahren in vollem Umfang zu tragen, so dass der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen würden.

Im Auftrage:

Musholt
Sachbearbeiter(in)

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Ausschnitt Bebauungsplan "Niehoff`s Kamp"
Anlage II: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes