

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	11/0715
-----------------	-----------------	---------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	05.10.2011	
Rat	12.10.2011	

Beschlussvorlage

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 - Sohnius Weide - Einleitung des Satzungsverfahrens und Satzungsbeschluss

In den letzten Monaten werden erfreulicherweise wieder verstärkt Grundstücks- und Immobilienanfragen gestellt.

Diese Anfragen lassen erkennen, dass das Interesse häufig dahin geht, Gebrauchtimmobilien zu erwerben, die dann, oft in Eigenleistung, modernisiert werden, oder aber kompakte, kostengünstige Grundstücke für öffentlich geförderte Neubauhäuser zu kaufen.

Interessant ist aber auch, dass sich vermehrt eine Käuferklientel für Baugrundstücke in Nümbrecht interessiert, die deutlich größere Grundstücke (1100 - 2000 m²) suchen und entsprechend großzügige, moderne, private Wohnhäuser bauen wollen. So ist von Seiten der Verwaltung festzustellen, dass noch vor dem Beginn der offiziellen Vermarktung das Baugebiet „Sohnius Weide“, vielleicht aufgrund seiner zentralen und gleichzeitig landschaftlich reizvollen Lage, zunehmend auf Interesse dieses Käuferklientels stößt, die bereits konkrete Planvorstellungen haben und im Frühjahr 2012 mit dem Bau beginnen wollen, was sicherlich eine sehr positive Entwicklungstendenz darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 85 – Sohnius Weide –, aufgestellt im Parallelverfahren mit der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nümbrecht, ist seit dem 18.07.2009 rechtskräftig.

In diesem Bebauungsplan wurden lediglich Bauflächen und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die Geschosshöhe jedoch auf ein Vollgeschoss begrenzt sowie die übliche Ausnutzungsziffer 0,4 als Grundflächenzahl bestimmt.

Dachform und -neigung sowie die sonstige äußere Gestaltung unterliegen keinerlei Regelung durch den Bebauungsplan. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen liegen bei rd. 650 m² (s. Anlage 1 – Planzeichnung BPL 85).

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es vor diesem Hintergrund sinnvoll und richtig ist, den Bebauungsplan Nr. 85 – Sohnius Weide – vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechend zu ändern, zumal auch der allgemeine Trend zur zweigeschossigen Bauweise (baurechtliche Vollgeschosse) mit nicht ausbaubarem Dach geht und auch durch die Festsetzungen des Ursprungsplans beabsichtigt war, den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu

Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)

FBL

Bürgermeister

ermöglichen.

Sie hat daher, zusammen mit dem Planungsbüro „La Citta“ ein alternatives Bebauungsplankonzept entworfen, das zumindest in den attraktiven Randlagen des Gebietes eine großzügigere Bebauung mit entsprechendem Grundstückszuschnitt zulässt.

Die Änderungen betreffen zum Teil die Erschließungsstraßen. Zwei Stichstraßen sollen entfallen, der Erschließungsring wird etwas nach Südwesten verschoben, um einen anderen Grundstückszuschnitt im südlichen Bereich zu ermöglichen. Ferner soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine Änderung der Bauflächenfestsetzung erfolgen.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sollen gestaffelt maximale Firsthöhen festgesetzt werden, die neben der eingeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, auch eine zweigeschossige Bauweise mit nicht ausbaubarem Dach ermöglichen und sich dem nach Süden hin abfallenden Gelände anpassen. Darüber hinaus wird eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die aufgrund des Energiekonzepts erforderlich werden, das für das Plangebiet aufgestellt wurde (s. Anlage 2 – Entwurf der 1. vereinf. Änderung BPL 85, Anlage 3 textl. Festsetzungen, Anlage 4 Begründung).

Die Kosten für die Planänderung trägt die gemeindeeigene Tochtergesellschaft Bau- und Entwicklungsgesellschaft mbH (BEG).

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt. Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete). Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

Weiterhin werden durch die Änderung keine Interessen von Bürgern, Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange berührt.

Es wird vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt:

1. Es wird festgestellt, dass durch die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 85 – Sohnius Weide – nicht berührt werden sowie Belange der Öffentlichkeit (Bürger), Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht betroffen sind,
2. die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 – Sohnius Weide – als Satzung gem. § 10 BauGB nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Änderungsentwurfes und die Begründung hierzu.

Anlagen:

Planzeichnung BPL 85 – Sohnius Weide –
Planzeichnung Entwurf 1. vereinf. Änderung - Sohnius Weide –
Textliche Festsetzungen
Begründung