

Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Infrastrukturausschuss	21.03.2024	öffentlich

Bebauungsplan SBG Nr. 11 „Graffelder Esch“ - 8. Änderung -Beschluss über die 8. Änderung und Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit Schreiben vom 31.01.2024 ist seitens des Grundstückseigentümers ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Graffelder Esch“ eingegangen. Der Antragsteller beabsichtigt im rückwärtigen Gartenbereich seines Grundstückes ein weiteres Wohngebäude zu errichten (siehe Anlage). Hierfür wurde bereits ein eigenständiges Grundstück mit einer Fläche von 564 m² gebildet, welches über die Greffener Straße erschlossen wird.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan zur westlich angrenzenden Straße „Kiärkenstraße“ ausgerichtete bestehende Baufenster setzt das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bauweise in Einzel- oder Doppelhausbebauung und einer Dachneigung von 30°-50° sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 fest.

Da das Grundstück als Nachverdichtungspotenzial gesehen wird, empfiehlt die Verwaltung dem Wunsch des Antragstellers zu folgen und zur Schaffung einer zusätzlichen Wohnbaufläche dem Bebauungsplan SBG Nr. 11 „Graffelder Esch“ einer 8. Änderung zu unterziehen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit entsprechenden Festsetzungen notwendig. Die Festsetzungen sollen sich hierbei zwar an der Bestandsbebauung orientieren, gleichzeitig aber auch eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Gartenbereiche gewährleisten.

Da eine solche Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung gilt und das Plangebiet die Voraussetzungen erfüllt, ist es möglich, die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Demnach kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Mit dem Antragsteller ist gemäß § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten abzuschließen.

Zuständig für die Beschlussfassung ist der Infrastrukturausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„Um die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Innenverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich Kiärkenkamp 10 (Gemarkung Sassenberg, Flur 21, Flurstück 1026) zu ermöglichen und damit dem ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan ‚Graffelder Esch‘ geändert wer-

den. Die Festsetzungen sollen dabei eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der angrenzenden Gartenbereiche gewährleisten.

Die Verwaltung wird beauftragt einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu fertigen. Das Bebauungsplanänderungsverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Aufgrund der Kleinräumigkeit des Änderungsbereiches wird auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

DBgm.