



Beschlussvorlage

Amt: 61 Brandenburger	Datum: 13.11.2017	Az.: -0683 Fk/Br	Drucksache Nr.: 258/2017
--------------------------	-------------------	------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Sulz	07.12.2017	vorberatend	öffentlich	9 Ja, 1 Enth.
Technischer Ausschuss	17.01.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	29.01.2018	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt					
Handzeichen					

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Bebauungsplan WEILERFELD II, Gemarkung Sulz
- Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes WEILERFELD II, Gemarkung Sulz wird gefasst.
2. Zum Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans WEILERFELD II, Gemarkung Sulz ist die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Anlage(n):

- Übersichtsplan
- Begründung

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Der Bebauungsplan WEILERFELD II, im Stadtteil Sulz wurde am 5. Dezember 1967 durch das Landratsamt genehmigt. Dabei handelt es sich ausschließlich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit kleinteiliger ein- bis zweigeschossiger Bebauung in überwiegend offener Bauweise. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 8,5 ha.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen. So ist in § 9 Ziffer 1 geregelt, dass die Grundrisse der Gebäude ein langgestrecktes Rechteck bilden sollen. Dabei soll die Gebäudelängsseite in der Regel mindestens 9,00 m betragen. Eine Begründung hierfür wird nicht genannt.

In § 9 Ziffer 8 ist geregelt, dass bei Hauptgebäuden mit flachgeneigtem Dach nur der Einbau von Einzelwohnräumen an den Giebelseiten gestattet ist. Die Räume müssen ihre Belichtung und Belüftung jedoch ausschließlich durch Giebelfenster erhalten. Es ist davon auszugehen, dass diese Regelungen überholt sind.

Zudem müssen gemäß § 12 Ziffer 3 die Vorplätze planiert und befestigt werden. Dies steht im Widerspruch zur aktuell gängigen Praxis, möglichst viele Flächen zu entsiegeln.

Am 16. April 1970 wurde eine Ergänzung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt genehmigt. Das Grundstück Flst.Nr. 3722/1 war ursprünglich als nicht überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Nachdem das Grundstück durch eine Stichstraße an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen und auf dem Nachbargrundstück Flst.Nr. 3723/1 ein Einzelhaus geplant wurde, sollte auch auf dem Grundstück Flst.Nr. 3722/1 ein Wohnhaus errichtet werden. Durch diese Maßnahme konnte eine bauliche Arrondierung erreicht werden.

Das Plangebiet ist heute nahezu vollständig bebaut. Es existieren acht Baulücken in Privateigentum. 90 Grundstücke sind in diesem Gebiet bebaut.

Es wurden bereits zahlreiche Befreiungen von den Festsetzungen erteilt. Diese Befreiungen betrafen sowohl die Gebäudestellung, die Überschreitung der Baulinien als auch die Geschossigkeit. Dies führt zu der Feststellung, dass die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet zwischenzeitlich nicht mehr dem Willen des Plangebers entsprechen. Um hier Abhilfe zu schaffen, müsste er entweder umfassend geändert oder vollständig aufgehoben werden. Eine Änderung des Bebauungsplans käme in diesem Fall einer Neuaufstellung gleich. Diese ist nach § 1 Abs. 3 BauGB notwendig, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da das Gebiet jedoch nahezu vollständig bebaut ist, ist diese Erforderlichkeit nicht gegeben. Deshalb schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan aufzuheben.

Die Beurteilung baulicher Vorhaben kann somit in Zukunft vereinfacht nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen. Demnach ist ein Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet durch die Orientierung an der bereits bestehenden benachbarten Bebauung ein harmonisches Gesamtbild und führt gegenüber dem jetzigen Zustand zu einem deutlich geringeren Zeit-, Kosten- und Verwaltungsaufwand für Bauwillige bzw. für die beteiligten Behörden.

Es ist davon auszugehen, dass geringfügige Nachverdichtungen im Bestand erfolgen können, insbesondere im hinteren Bereich von langgezogenen Grundstücken. Entsprechend des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Bauflächen die Möglichkeiten der Nachnutzung und der Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen, um die Bodenversiegelung zu begrenzen.

Verfahrensrechtlich ist die Aufhebung eines Bebauungsplans nach denselben Kriterien abzuwickeln wie die Aufstellung. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung sind gegebenenfalls Anregungen zu prüfen und einzuarbeiten. Daraufhin ist die Offenlage nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Sollten hierbei keine wesentlichen Einwände vorgebracht werden, kann im Anschluss der Gemeinderat nach Vorberatung im Ortschaftsrat sowie im Technischen Ausschuss den Satzungsbeschluss fassen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses ist dann der Bebauungsplan WEILERFELD II im Stadtteil Sulz aufgehoben.

Die Verwaltung schlägt vor, aus den o.g. Gründen die Aufhebung des Bebauungsplans WEILERFELD II zu beschließen und als nächsten Verfahrensschritt die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen.

Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.