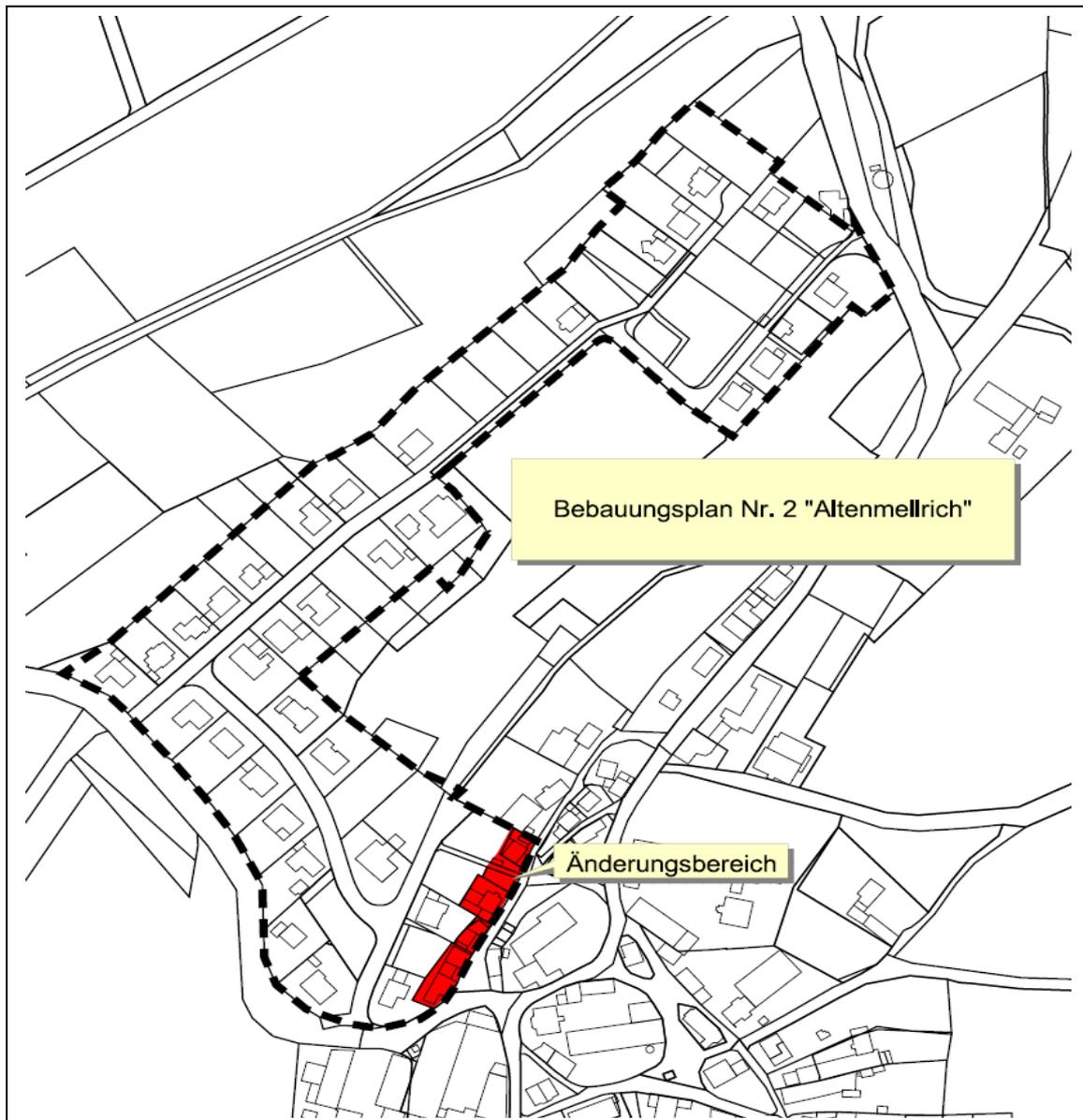




Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 „Altenmellrich“, 2. Änderung, Teilaufhebung

Übersichtsplan:



	Kapitel	- Seite -
1.	Vorbemerkung	3
2.	Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes	3
3.	Planungsgrundlage	3
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
5.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
6.	Immissionen	5
7.	Umwelt	5
8.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
9.	Verfahren	5

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Anröchte plant durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“, die Häuserreihe am Sotberg 2 – 8 aus dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altenmellrich“ herauszunehmen und wieder dem Innenbereich von Altenmellrich zuzuführen.

Mit dem Änderungsverfahren werden Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung bebauter Flächen, Nachverdichtung der Wohnbebauung) ergriffen. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB findet Anwendung.

2. Lage, Größe und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“ befindet sich im Nord-Westen der Ortschaft Altenmellrich und erfasst die Bau- und Freiflächen an der Sonnenbornstraße und der Straße Im Hagebusch sowie die Siedlungsreihe Sotberg 2 – 8.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den süd-östlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Er hat eine Größe von ca. 1.650 qm. Betroffen sind die Grundstücke Gemarkung Altenmellrich Flur 4 Flurstücke 1, 2, 4, 123, 199 und teilweise die Flurstücke 113 (Gehweg) und 114 sowie Flur 6 Flurstück 376. Die Grundstücke sind mit Gebäuden bebaut.

3. Planungsgrundlage

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“ und ist dort als Dorfgebiet ausgewiesen. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Grundstücke ebenfalls als Dorfgebiet dar.

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg ist die Ortschaft Altenmellrich aufgrund der Einwohnerzahl von weniger als 2000 nicht ausgewiesen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Ziele/Zwecke:

Ziel der Planung ist es, die bebauten Grundstücke am Sotberg 2 – 8 aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“ herauszunehmen und diese dem Innenbereich von Altenmellrich zurückzuführen.

Nach den Festsetzungen des seit 1964 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“ liegt die Bauzeile innerhalb einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die ausgewiesenen Baufenster sind zur westlich gelegenen Straße Im Hagebusch angeordnet. Alle Grundstücke des Änderungsbereiches sind mit Wohngebäuden und Stallungen bebaut. Die Gebäude sind weit vor Erlass des Bebauungsplanes Nr. 2 errichtet worden.

Anlass für das Änderungsverfahren ist ein konkreter Antrag eines betroffenen Grundstückseigentümers, der beabsichtigt, seine ehemals landwirtschaftlich genutzten Stallungen zu Wohnzwecken umzubauen. Aufgrund der Lage außerhalb des Baufensters sind jegliche bauliche Veränderungen an den Hauptgebäuden nicht zulässig. Diese Rechtslage stellt für die Eigentümer der Siedlung Sotberg 2 – 8 einen unzulässigen

Eingriff in das Eigentumsrecht dar, der sich auch aus den Verfahrensunterlagen des Bebauungsplanes Altenmellrich nicht begründen lässt. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 ist es, die Bebauung unbebauter Flächen einheitlich und landschaftsverträglich zu steuern. Im Zuge der Ausweisung des zum damaligen Zeitpunkt unbebauten Gartenlandes als Bauland sind vermutlich die bebauten und zwischenzeitlich parzellierten Flächen mit einbezogen worden und wegen der schon zum damaligen Zeitpunkt nicht beabsichtigten bauplanungsrechtlichen Steuerung als nicht überbaubare Fläche festgesetzt worden. Es liegt hier folglich ein Planungsfehler vor, da es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, vorhandene Baurechte durch Bebauungsplan gänzlich zu entziehen. Zur Wahrung des Eigentumsrecht ist es daher geboten, die bebauten Flächen aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, um bauliche Veränderungen unter Berücksichtigung individueller Wohnbedürfnisse zulassen zu können. Gleichermaßen liegt es im öffentlichen Interesse, mit dem vorhandenen Boden sparsam umzugehen und primär vorhandene Bauten zur Eigentumsbildung der ortsansässigen Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Die Alternative die bebauten Grundstücke in die überbaubare Fläche mit einzubeziehen, erweist sich aufgrund der geltenden Festsetzungen als problematisch. Die vorhandene hohe Baudichte bezogen auf die relativ kleinen Grundstücke würde u.a. der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 widersprechen.

Die betroffenen vier Grundstücke befinden sich mitten im Ortskern von Altenmellrich und nicht in Randlage. Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches werden diese Grundstücke automatisch wieder dem Innenbereich von Altenmellrich zugeführt. Für die Ortschaft Altenmellrich existiert seit 2004 eine Klarstellungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, die die Innenbereichsgrenzen von Altenmellrich deklaratorisch festlegt. Bei der nächsten Aufstellung der Nachtragssatzung für den Ortsteil Altenmellrich soll die Bauzeile klarstellend mit in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden.

Auswirkungen:

Der bebauten Grundstücke am Sotberg 2 - 8 werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“ herausgenommen und dem Innenbereich von Altenmellrich zugeführt. Dies hat zur Folge, dass bauliche Veränderungen an den vorhandenen Gebäuden unter Berücksichtigung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB wieder zulässig sind.

Durch die Verkleinerung des Bebauungsplangebietes werden die Grundzüge und Ziele des Bauleitplanes nicht berührt. Die neue Bebauungsplangrenze orientiert sich an den im Nachhinein herausparzellierten Flurstücksgrenzen der bebauten Grundstücke.

Das Änderungsverfahren dient letztendlich durch die Möglichkeit der Zulassung von weiteren Wohnnutzungen (konkreter Antrag liegt vor) auf den Grundstücken der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung vorhandener baulicher Anlagen/Flächen. Auf den Grundstücken ist nach wie vor die Zulassung von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht möglich. Ebenso ergeben sich aufgrund der Innenbereichslage keine Auswirkungen auf ausgewiesene Fauna-Flora-Habitats- und Vogelschutzgebiete, speziell Vogelschutzgebiet Hellwegbörde.

Aufgrund der Einhaltung der o.g. Voraussetzungen kann daher das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden, dass gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderungen von Bauleitplänen gilt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung.

Hinsichtlich der Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung der Grundstücke am Sotberg 2 - 8 ergeben sich durch die Planung keine Änderungen.

Die bebauten Grundstücke werden wie bisher über die ausgebaute Gemeindestraße Sotberg erschlossen. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird unverändert durch die vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischkanalisation im Vollanschluss mit Anbindung an die Zentralkläranlage Anröchte und die Löschwasserversorgung über das Lörmecke-Wasserwerk.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt gemäß Satzung durch Abfuhr des anfallenden Abfallgutes. Es besteht bereits Anschluss- und Benutzungszwang.

6. Immissionen

Durch die Planung entsteht keine unzulässige Immissionssituation. Die relativ kleinen Grundstücke sind bereits mit einer hohen Baudichte bebaut. Bauliche Veränderungen sind daher ohnehin nur bedingt möglich und müssen sich am Einfügungsgebot und dem Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme messen lassen.

Sowohl das Bebauungsplangebiet als auch der Innenbereich von Altenmellrich sind als Dorfgebiet ausgewiesen, so dass keine Änderung der Schutzansprüche eintritt.

7. Umwelt

Der Änderungsbereich stellt eine bebaute Siedlungsfläche dar. Durch Wiederzulassung von baulichen Veränderungen auf den betroffenen Grundstücken könnte sich der Versiegelungsanteil erhöhen. Die Erhöhung ist gering einzustufen, da aufgrund der kleinen Grundstücke und hohen Baudichte Erweiterungsbauten nur eingeschränkt möglich sind. Aufgrund der Innenbereichslage der Flächen stellt die Planung unabhängig von der Verfahrenswahl (hier: beschleunigtes Verfahren) keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und unterliegt damit auch keiner Ausgleichspflicht nach § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die Wiedernutzbarmachung bebauter Grundstück auf einer Gesamtfläche von rd. 1.650 qm leistet einen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, trägt zu einer sozialgerechten und umweltschonenden Bodennutzung bei und entspricht der Bodenschutzklausel im vollen Umfang.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

9. Verfahren

Durch die Herausnahme der bebauten Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Altenmellrich“ und der gleichzeitigen Wiederezuführung in den Innenbereich von Altenmellrich sind bauliche Veränderungen auf den Grundstücken, die der Nachverdichtung (konkreter Antrag liegt vor) dienen, wieder zulässig. Die Planung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 4 BauGB findet Anwendung.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 den entsprechenden Einleitungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.06. bis zum 31.07.2008. Anregungen wurden nicht geäußert. Mit Bekanntmachung des in der Ratssitzung am 02.09.2008 gefassten Satzungsbeschluss im Amtsblatt der Gemeinde Anröchte am 05.09.2008 ist die Teilaufhebung rechtsverbindlich geworden.

Anröchte, im September 2008

Gemeinde Anröchte

Der Bürgermeister

I.A.

gez. Kramme

Kramme