

-Entwurf-

Begründung

zur 1. (vereinfachten) Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Marellenkämpe, 1. Abschnitt“

1. Änderungsanlass

Auf Anregung eines Eigentümers bzw. seines beauftragten Architekten hat der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck in seiner Sitzung am 16.08.2023 die Aufstellung 1. (vereinfachten) Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Marellenkämpe, 1. Abschnitt“ beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die 1. (vereinfachte) Änderung bezieht sich ausschließlich auf die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, also auf das Wohnquartier der vorhandenen Flachdachbungalows „Marellenkämpe 3 -35“ sowie zu diesem Quartier gehörenden Wohnwege. Die 4. Änderung erfolgte seinerzeit unmittelbar im vorhandenen Ursprungsplan „Marellenkämpe, 1. Abschnitt“ durch zeichnerische und textliche Ergänzungen. Dabei wurde auf eine Festsetzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung durch eine entsprechende Randsignatur gem. § 9 Abs. 7 BauGB verzichtet, da der Bereich der 4. Änderung, auf den sich die damals getroffenen Festsetzungen bezogen, eindeutig erkennbar war. Damit die Öffentlichkeit insbesondere im Rahmen der Offenlage und der nachfolgenden Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses eindeutig ihre mögliche Betroffenheit erkennen kann, wird allerdings der 1. (vereinfachten) Änderung eine Karte mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches zur Übersicht beigefügt.

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde seinerzeit im Bereich der vorhandenen Flachdachbungalows „Marellenkämpe 3 – 35“ eine Aufstockung der Flachdächer mit Satteldächern, die eine Dachneigung von 25 - 30 Grad aufweisen dürfen, ermöglicht.

Seinerzeit hatte man mit dem Ausschluss von Drempeeln und Dachgauben einen Kompromiß zwischen den unterschiedlichen Interessen und Wünschen der Grundstückseigentümer gefunden. Hierbei wurde die besondere Situation der aneinander gebauten Flachdachbungalows berücksichtigt, insbesondere wenn innerhalb einer Reihenhausbebauung (jeweils 3 oder 4 aneinander gebaute Flachdachbungalows) unterschiedliche Wünsche hinsichtlich einer Flachdachaufstockung bestanden. Durch den Ausschluss von Drempeeln sollten dabei zu stark abweichende Gebäudehöhen vermieden werden.

4. Ziel und Inhalt der Planänderung

Da nicht auszuschließen ist, dass sich das damalige, unterschiedliche Meinungsbild der betroffenen Grundstückseigentümer zwischenzeitlich geändert hat, soll mit dieser Bebauungsplanänderung - neben der Legalisierung eines bereits teilweise realisierten, also z. Zt. unzulässigen Bauvorhabens - den betroffenen Grundstückseigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Dremmel mit einer Höhe von 80 cm zu errichten. In dem von dieser Änderung betroffenen Wohnquartier haben außer dem bereits teilweise realisierten Bauvorhaben bisher nur 2 weitere Eigentümer von der Möglichkeit einer Flachaufstockung Gebrauch gemacht, so dass insgesamt 15 weitere Eigentümer von der Änderung profitieren könnten. Begleiteffekt ist die Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Insofern bleibt das Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage des Bebauungsplanes) abzuwarten.

Damit eine einheitliche und vor allen Dingen rechtssichere Berechnung der maximal zulässigen Dremmelhöhe erfolgen kann, wird die in der Fachwelt übliche Berechnungsmethode in der Änderungssatzung eindeutig definiert, da in den allgemeinen baurechtlichen Vorschriften hierzu keine Regelungen getroffen worden sind.

5. Planverfahren und sonstige Belange

Die 1. (vereinfachte) Änderung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Marellenkämpe, 1. Abschnitt“ wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung) und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Hierdurch entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind die durch die Bebauungsplanänderung evtl. zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB nicht auszugleichen, zumal es sich hier lediglich um die Änderung einer Gestaltungsvorschrift handelt, die somit keinen Eingriff in Natur und Landschaft auslöst.