

Gemeinde Heist

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 0919/2020/HE/BV

Fachbereich: Bauen und Liegenschaften	Datum: 03.07.2020
Bearbeiter: Melanie Pein	AZ:

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten der Gemeinde Heist	07.09.2020	öffentlich
Finanzausschuss der Gemeinde Heist	14.09.2020	öffentlich
Gemeindevertretung Heist	21.09.2020	öffentlich

Beratung zur Überplanung des Bereiches Rugenbergen

Sachverhalt und Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Bereich Rugenbergen 8 bis 60 sind einige Grundstücke vorhanden, bei denen eine Gebäude in zweiter Baureihe errichtet wurden. Diese Bauvorhaben sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zulässig und sind entsprechend genehmigt worden, weil sie sich in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen.

Aus dem beigefügten Lageplan ist ersichtlich, dass sich hinter der Bebauung in der Straße Rugenbergen Fläche für die Landwirtschaft befindet. Diese Darstellung im Flächennutzungsplan ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich nicht relevant, sodass aufgrund bereits vorhandener Gebäude in zweiter Baureihe eine Weiterentwicklung der Gemeinde in diesen Bereich grundsätzlich in Bezug auf die Zulässigkeit nicht auszuschließen ist. Rechtlich ist die Errichtung von Gebäuden hinter der bereits vorhandenen Bebauung (z. B. im Bereich der Hausnummer 20 bis 28) möglich.

Die Gemeinde sollte sich grundsätzlich darüber Gedanken machen, ob sie diesen Bereich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes städtebaulich ordnen möchte. Im Bereich Rugenbergen 8a, 10a und 16a sind Gebäude in zweiter Baureihe entstanden. Das Gebäude mit der Hausnummer 18a könnte ggfs. noch als sogenannter „Ausreißer“ und somit als Ausnahme bezeichnet werden.

Bebaute Gebiete können überplant werden, um sie städtebaulich zu ordnen und eine Rechtsgrundlage zu schaffen, warum eine Bebauung in den hinteren Grundstücksbereich nicht zulässig ist. Bei einer Planung könnte die Festlegung von Baugrenzen angestrebt werden. Dabei ist es nicht zwingend erforderlich, neue Baugrundstücke auszuweisen.

In diesem Zusammenhang sollte überlegt werden, ob diese städtebauliche Ordnung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Bereich Rugenbergen/Grauer Esel) erfolgen soll. Dies wäre vor allem im Hinblick auf die anfallenden Planungskosten sinnvoll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann in unterschiedliche Teilbereiche eingeteilt werden und somit unterschiedliche Festsetzungen bestimmt werden. So könnte im bereits bebauten Bereich die Festlegung einer Baugrenze die bebaubaren Grundstücksbereich eingrenzen.

Finanzierung:

Für die Aufstellung eines B-Planes inkl. Berichtigung des F-Plans liegen je nach Größe des Geltungsbereiches zwischen 10.000,00 Euro und 20.000,00 Euro. Diese Haushaltsmittel sind entsprechend bereitzustellen.

Fördermittel durch Dritte:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt/Der Finanzausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt, einen Aufstellungsbeschluss zur städtebaulichen Ordnung für den Bereich Rugenbergen 8 bis 60 vorzubereiten.

oder

Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt/Der Finanzausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt, einen Aufstellungsbeschluss zur städtebaulichen Ordnung für den Bereich Rugenbergen 8 bis 60 unter Einbeziehung von Flächen im Bereich Rugenbergen/Grauer Esel (voraussichtlich B-Plan Nr. 21) vorzubereiten.

Alternativ:

Der Ausschuss für Bau- und Feuerwehrangelegenheiten empfiehlt/Der Finanzausschuss empfiehlt/Die Gemeindevertretung beschließt keine Überplanung für den Bereich Rugenbergen 8 bis 60 vorzunehmen.

Neumann

Anlagen:

Lageplan Rugenbergen/Grauer Esel