

STADT SCHWETZINGEN

Amt: 61 Städtebau u.
Architektur
Datum: 05.09.2011
Drucksache Nr. 1053/2011

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 15.09.2011

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 22.09.2011

- öffentlich -

Bebauungsplan "Sternallee", hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Lageplan vom 10.08.2011 dargestellten Geltungsbereich wird nach § 2 Abs.1 in Verbindung mit § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.
2. Gleichzeitig wird beschlossen, für den im Lageplan dargestellten Bereich Örtliche Bauvorschriften zu erlassen.
3. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Erläuterungen:

Die Teilgeltungsbereiche I und II liegen im Regionalen Grünzug. Hier soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Neben der zukünftigen Vermeidung einer weiteren unkontrollierten baulichen Entwicklung, soll zusätzlich eine angemessene Ortsrandbildung (Eingrünung, Übergang zur Landschaft) gesichert werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird der Teilgeltungsbereich I als Außenbereich eingestuft und ist insoweit grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Dennoch hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte an diesem Standort eine Sport- und Freizeifläche entwickelt, die auch im Flächennutzungsplan ihren Niederschlag gefunden hat. Hier sind 3 Vereine sowie die städtische Grillhütte angesiedelt.

Ein Teil der bestehenden baulichen Anlagen wurde als Außenbereichsvorhaben genehmigt. Wiederum andere bauliche Anlagen sind ohne Genehmigung entstanden. Auch gegenwärtig gibt es weitere Änderungswünsche; ganz konkret sind hier zu nennen:

- Umzäunung von landwirtschaftlichen Grundstücken
- Aufbringung einer dachparallelen Fotovoltaikanlage auf einer bestehenden Reithalle
- Ersatz einer bestehenden Flutlichtanlage
- Überdachung eines bestehenden Rollhockeyplatzes

Der Teilgeltungsbereich II wird ebenfalls als Außenbereich eingestuft und ist von Wald umgeben. Hier befindet sich das ehemalige, im Jahr 1913 errichtete Forstrevierleitergebäude mit zugehöriger Scheune. Es wurde im Jahr 2000 an einen ehemaligen Waldarbeiter

verkauft. Das ehemalige Forstrevierleitergebäude wird nun als Wohnhaus genutzt. Auch hier gibt es gegenwärtig Änderungswünsche:

- Renovierung des ehemaligen Forstrevierleitergebäudes
- Umnutzung der Scheune als Wohngebäude – Beibehaltung der Gebäudekubatur

Der Gebäudebestand sowie die derzeitige Wohnnutzung sind baurechtlich nicht genehmigt. Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken, da hierdurch der erforderliche Waldabstand deutlich unterschritten wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Bestand an genehmigten und ungenehmigten baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ergibt sich für die nachträgliche Legitimation bisher ungenehmigter baulicher Anlagen die Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Gleichzeitig soll der bestandsorientierte Bebauungsplan eine weitere bauliche Entwicklung vermeiden. Das Erfordernis hierzu ergibt sich aus der Beachtungspflicht, wonach regionalplanerische Ziele bei der Bebauungsplanung beachtet werden müssen und nicht in die Abwägung eingestellt werden können. Ferner ist der gesetzliche Waldabstand einzuhalten.

Zwischenzeitlich hat eine vorgezogene Abstimmung der Träger Öffentlicher Belange zum Bebauungsplan stattgefunden. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die bestandsorientierten Festsetzungen; zusätzliche bauliche Anlagen sind aufgrund der übergeordneten Planungen jedoch nicht mehr möglich.

Anlagen:

A 1: Lageplan vom 10.08.2011

Die Anlage wurden mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 15.09.2011 versendet.

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: