

**Stadt Georgsmarienhütte
Der Bürgermeister
Bauverwaltung, Stadtplanung, Tiefbau, Umwelt**

Verfasser/in: Petra Beckendorff

**Vorlage Nr. BV/134/2017/1
Datum: 04.09.2017**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungs- datum	Sitzungsart (N/Ö)
Ausschuss für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr	18.09.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (nichtöffentlich)	27.09.2017	N
Rat	26.10.2017	Ö

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 129 "Heheland" - 3. Änderung - Ergebnis der
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der
Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Abwägung - Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung der in dem Bauleitplanverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen wird der Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“ – 3. Änderung mit Begründung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Sachverhalt / Begründung:

Es handelt sich hier um eine Ergänzung zur Beschlussvorlage BV/134/2017.

In der letzten Fachausschusssitzung am 14.08.2017 wurde die Verwaltung beauftragt, nochmals das Gespräch mit dem Investor zu suchen, mit dem Ziel den Abstand der Gebäude zu der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (mit Baumbestand) zu vergrößern. Es wurde die Gefahr gesehen, dass der Baumbestand in der Grünanlage auf Drängen der potenziellen neuen Bewohner im Plangebiet entfernt werden muss.

Zur Klärung des erforderlichen Abstandes zwischen der Bebauung und der öffentlichen Grünfläche sollte die Untere Naturschutzbehörde um Rat gefragt werden.

Eine Festlegung auf einen bestimmten Abstand erfolgte in der zwischenzeitlich vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht. Folgende Antwort zur Klärung des Sachverhaltes wurde gegeben:

„...rechtlich betrachtet ist zu sagen, dass hier insbesondere das Nachbarrecht zu beachten ist. Zu diesem Rechtsbereich kann seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine verbindliche Aussage getroffen werden.

Fachlich ist anzumerken, dass sicherlich von einem Grundstück keine Gefahr für ein benachbartes Grundstück ausgehen sollte.

Dies ist aber bei einem gepflegten Gehölzbestand durchaus zu ermöglichen, auch durch die richtige Wahl der Gehölzarten. Durch qualifizierte Pflegemaßnahmen kann ein Gehölzbestand in einem Zustand und einer Altersklasse gehalten werden, dass von ihm keine Gefahr ausgeht.

Beschattung oder Laubfall von einem bereits bestehenden Gehölzbestand stellen aus meiner Sicht keine Gefahr dar.

Soweit mir bekannt ist, besteht kein Rechtsanspruch auf Nichtbeschattung, insbesondere dann nicht, wenn der Gehölzbestand bereits besteht.

Allgemein weise ich auf die Beachtung der Regelungen des § 39 BNatSchG hin, in dem für Bäume, Sträucher und Hecken Regelungen getroffen werden, die die Fäll- und Schnittzeiten einschränken.

Außerdem sind die Vorgaben des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zu beachten.“

Das Gespräch mit dem Investor fand am 22.08.2017 statt.

Der Investor hat sich bereit erklärt den Abstand zu optimieren und die Häuser so zu drehen, dass die Balkone von der öffentlichen Grünfläche abgewandt nach Westen ausgerichtet sind. Die erforderlichen Stellplätze können somit ebenfalls anders angeordnet werden. Zusätzlich soll die südliche Erschließungsstraße von 6,50 m Breite auf 5,50 m Breite reduziert werden. Mit dem so modifizierten Konzept kann die südliche Baugrenze unter Beibehaltung des Gesamtkonzeptes auf 9,0 m Abstand um 3,0 m erhöht werden (siehe überarbeitetes Konzept der Firma BiberBau).

Die Verwaltung schlägt aufgrund der o.g. Ausführungen vor, den Abwägungsvorschlag zu der Stellungnahme von Robert Lorenz, Georgsmarienhütte vom 10.07.2017 dahingehend zu ergänzen, dass die Baugrenze auf einen Abstand von 9 m zur südlichen Grundstücksfläche verschoben wird (siehe Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme von Robert Lorenz, Georgsmarienhütte vom 10.07.2017 im Anhang zur Ergänzungsvorlage BV/137/2017/1).

Bei einer Verschiebung der südlichen Baugrenze in nördlicher Richtung von 6,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze auf 9,0 m Abstand kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf jene beschränkt werden, die von der Änderung „berührt“ werden.

In diesem Falle werden ausschließlich die Interessen des Eigentümers/Investors berührt, wobei dieser der Veränderung der zeichnerischen Festsetzung zugestimmt hat. Interessen Dritter werden von der Änderung nicht berührt, so dass auf die erneute Auslegung verzichtet werden kann. Auf die Kommentierungen Brügelmann, Januar 2017 und Schrödter, 2015 zum BauGB zu § 4a wird verwiesen.

Die Verwaltung schlägt vor, nach Abwägung der Stellungnahmen (siehe Anlage Abwägung zur BV/137/2017 und Anlage Abwägung zur BV/137/2017/1) den Bebauungsplan Nr. 129 „Heheland“ mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Anlagen:

Abwägung zur Ergänzungsvorlage
BiberBau Konzept