

Fachbereich: Organisationsbereich II

**Verfasser: Wagner, Thomas**

DSNR: XI-2017-0280

## Beschlussvorlage

### 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf'm Loh,, im Ortsteil Cölbe

#### Beratungsfolge:

Gremium	Am	Status
Gemeindevorstand		nicht öffentlich
Umwelt-, Bau- und Planungsausschuss	20.03.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	27.03.2017	öffentlich

#### Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde beschließt:

1. Die Gemeinde nimmt den Antrag über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Loh“ im Ortsteil Cölbe für die Grundstücke Gemarkung Cölbe Flur 6, Flurstücke 67/1, 67/2, 67/3, 69/5 und 303/67, „Friedhofstraße 8“, zur Kenntnis.
2. Die Gemeinde fasst gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Loh“. Ziel ist die Änderung der für das Grundstücke „Friedhofstraße 8“ festgesetzten Baugrenze sowie der Grund- und Geschossfläche (Maß der baulichen Nutzung). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem der Beschlussvorlage beiliegenden Plan ersichtlich, der Bestandteil des Beschlusses ist. Der Änderungsbereich hat eine Größe von rd. 1.800 qm. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit zur Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung gegeben.
3. Das Bauleitplanverfahren wird unter Anwendung des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) i.V.m. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen und öffentlich bekannt zu machen. Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. In der Bekanntmachung ist auf den Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB sowie die Absehung der Umweltprüfung hinzuweisen.

4. Die Gemeinde beschließt, mit dem Antragsteller in Verhandlungen hinsichtlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags zu treten.

**Begründung:**

Bei dem Grundstück „Friedhofstraße 8“ im Ortsteil Cölbe handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände der Fa. RMC-Maschinenbau und Vertrieb, Hans-Joachim Rosenthal. Das Grundstück wurde veräußert und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Erwerber beabsichtigt, die ungenutzte Industriehalle abzureißen und das gesamte Ensemble, unter Einbeziehung des bestehenden Doppelhauses, mit einer barrierefreien Wohnbebauung neu zu beplanen. Vorgesehen ist die Errichtung von 10 bis 12 Eigentumswohnungen. Die Planung sieht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem zurückspringenden Staffelgeschoss vor. Zusätzlich soll an der Straße „Am Bornrain“ ein Grundstück für ein Einfamilienhaus herausparzelliert werden. Die konkrete Vorhabenbeschreibung ist der beigefügten Anlage zu entnehmen.

Es handelt sich um ein baugenehmigungsfreies Vorhaben (Genehmigungsfreistellung) sofern es im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt und u. a. keiner Ausnahme oder Befreiung bedarf. Im Bebauungsplan Nr. 2 „Auf'm Loh“ ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Neben dem Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß soll noch ein zurückspringendes Staffelgeschoß errichtet werden. Hinsichtlich der zulässigen Geschoßflächenzahl (GFZ) enthält der Bebauungsplan keine Festsetzung. Die heutige Baunutzungsverordnung (BauNVO) sieht in einem ausgewiesenen Mischgebiet eine GFZ von 3,0 vor. Im vorliegenden Entwurf wird eine GFZ von 0,9 erreicht. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine Baugrenze von 8 m zur „Friedhofstraße“ vor. Die geplanten Gebäude sollen sich an der Baugrenze des bestehenden Wohngebäudes orientieren und mit einem Abstand von 3 m zur „Friedhofstraße“ errichtet werden.

Für die geplante Umsetzung des Bauvorhabens hat der Gemeindevorstand bereits in seiner Sitzung am 25.07.2016 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Loh“ zugestimmt.

Die Bauaufsicht des Landkreises Marburg Biedenkopf hat im Rahmen der Vorprüfung des geplanten Bauvorhabens darauf hingewiesen, dass den beantragten Befreiungen von der Überschreitung der zulässigen Baugrenze, der Grundfläche und der Geschossfläche in diesem Umfang nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Gemeinde die entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Loh“ beschließt.

Das Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 bietet die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Insofern kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf'm Loh“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Weiterhin bietet das Änderungsverfahren die Möglichkeit zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und kann daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz

2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4 c BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Weiterhin kann im vereinfachten Verfahren von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages und Durchführungsvertrags umgesetzt werden.

**Ziel und Gesamtkosten bei Projekten, Kostendeckungsgrad, Deckung:**

Die Kosten für die Bauleitplanung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens sollen im abzuschließenden Durchführungsvertrag auf den Vorgabenträger übertragen werden, so dass der Gemeinde Cölbe keine Kosten entstehen.

**Maßnahme wurde auf Förderfähigkeit geprüft:**

./.

**Anlagen:**

- Schreiben des Antragstellers vom 02.02.2017 einschl. Vorhabenbeschreibung und Planentwurf
- Lageplan mit der Darstellung des Geltungsbereichs

**Beteiligte:**

- Organisationsbereich II
- Fa. GP GmbH

Wagner