Gemeinde Berge Berge, den 15.11.2021

Top:

Beschlussvorlage Berge
BER/046/2021

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.11.2021	Ausschuss für Planen + Bauen / Umwelt + Wege	Vorberatung
24.11.2021	Verwaltungsausschuss	Vorberatung
24.11.2021	Gemeinderat Berge	Entscheidung

Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte„ in Berge, Gemeindeteil Grafeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) – Aufstellungsbeschluss

Das Gebiet in der Ortsmitte des Gemeindeteils Grafeld weist die Besonderheit auf, dass dieser Bereich ursprünglich stark durch die ansässigen Gastronomiebetriebe mit anliegender Wohnbebauung geprägt war. Zur Bewertung des Gebietes ist auszuführen, dass sich hier aktuell eine Gastwirtschaft inkl. Wohnhaus, ein (einzelnstehender) Saal einer bereits abgerissenen Gaststätte, ein Einfamilienwohnhaus, dass kath. Pfarr-/Jugendheim, einem mehrstöckigen Wohnhaus und einer umwachsenen Freifläche befindet. Im näheren Umkreis sind noch das denkmalgeschützte Gebäude der Feuerwehr inkl. Lernstandort sowie ein Wohngebäude und auf der gegenüberliegenden Seite die Kirche vorhanden. Die Ortsmitte ist daher insgesamt sehr stark Ortsbildprägend.

Der ca. 6.742 qm große Planbereich liegt in Berge, Gemeindeteil Grafeld unmittelbar nördlich der Kreisstraße 124 „Berger Straße“ und unmittelbar südlich der „Kirchstraße“.

Für das Gebiet besteht kein Bebauungsplan, es ist somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Durch eben diese Bewertung konnten aufgrund von Bauanträgen auch schon Baugenehmigungen für den Bau von Einfamilienhäusern erteilt werden. In diesem Bereich ist jedoch die besondere Lage, die Unterschiedlichkeit der Bebauung und die weitere Entwicklung (z.B. weitere Bebauung von Freiflächen etc.) zu berücksichtigen.

Insgesamt bedürfen die zukünftigen Entwicklungen für den Ortskern einer planungs- und gestaltungsrechtlichen Sicherheit bzw. sollen mit der Erstellung des Bebauungsplanes Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ im planungs- und baurechtlichen Aspekt zusammengefasst und strukturiert dargestellt werden. Hierbei werden dann sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücksflächen mit aufgenommen, die städtebaulich geordnet werden sollen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Berge beschließt gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan Grafeld Nr. 8 „Dorfmitte“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Gappel

(Gappel)
Bürgermeister

Anlagen

- Lageplan/Planbereich