Gemeinde Rosendahl
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 11.02.2014

S i t z u n g s v o r l a g e Nr. VIII/679
öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	**20.02.2014**
Rat	**26.02.2014**

Betreff:	**4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Höpinger Straße" im Ortsteil Darfeld im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)** **hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
FB/Az.:	IV/621.41
Produkt:	53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung
Bezug:	

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: ca. 1.000 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt: IV/09.001 – Räumliche Planung und Entwicklung

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Höpinger Straße" im Ortsteil Darfeld wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Sitzungsvorlage Nr. VIII/679 beigefügten Planentwurf zu entnehmen ist, beschlossen. Dieser Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 und § 3 Abs. 2 BauGB wird die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Höpinger Straße“ bezieht sich auf die im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Grundstücke Gemarkung Darfeld Flur 23, Flurstücke Nr. 103 und 104. Die Grundstücke sind östlich der „Oberdarfelder Straße“ gelegen und werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Südlich der Höpinger Straße“ abgedeckt.

Das gemeindliche Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstück Nr. 104 ist ein ehemaliger Kinderspielplatz. Er wurde 2010 aufgegeben und soll in Teilbereichen an die nördlich und südlich angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden. Im Bereich des ehemaligen Spielplatzes befindet sich eine Auffüllung aus Bodenmaterial mit Fremdbeimengungen aus Bauschutt, Ziegelbruch und Asphaltbruch. Sie wird im Bebauungsplan und in den noch zu schließenden Kaufverträgen entsprechend berücksichtigt.

Das unbebaute Grundstück Gemarkung Darfeld, Flur 23, Flurstück Nr. 104 soll als Wohnbaufläche veräußert werden. Auf dem nordwestlichen Teilbereich des Grundstückes ist die Errichtung eines Wohnhauses vorgesehen. Der östliche Teilbereich des Grundstückes verbleibt als Uferrandstreifen bei der Gemeinde und wird mit Weiden bepflanzt. Das Grundstück Nr.103 wird als Zufahrt für die Flurstücke Nr. 102 und 104, aber auch als Zugang für die Unterhaltung der Vechte genutzt.

Zur Realisierung der beabsichtigten Nutzungen sind folgende Änderungen des Bebauungsplanes notwendig:

<u>Für das Flurstück Nr. 103</u>

Umwandlung einer mit Fahrrecht belasteten Wegefläche und einer „Öffentlichen Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes.

<u>Für das Flurstück Nr. 104</u>

a) Umwandlung einer „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in „Allgemeines Wohngebiet“
b) Umwandlung einer „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in „Öffentliche Grünfläche“ (ohne Zweckbestimmung)
c) Umwandlung einer mit Fahrrecht belasteten Wegefläche in „Allgemeines Wohngebiet“ und „Öffentliche Grünfläche“ mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im nördlichen Bereich des Flurstückes
d) das Grundstück wird gekennzeichnet als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (siehe auch Punkt Altlasten)
e) Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4
f) Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze
g) Festsetzung einer Traufhöhe (TH) von maximal 6,00 m
h) Festsetzung einer Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m
i) Festsetzung einer überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem beigefügten Plan B – Änderung –

Da der Änderungsbereich kleiner als 20.000 qm ist, ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) hier anwendbar.

Daher wird zur Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan Rosendahl ist der westliche Teilbereich des Flurstückes Nr. 103 als „Wohnbaufläche“ und der östliche Teilbereich des Flurstückes Nr. 103 sowie das Flurstück Nr. 104 als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan Rosendahl wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung dahingehend geändert, dass für den östliche Teilbereich des Flurstückes Nr. 103 und das Flurstück Nr. 104 auch „Wohnbaufläche“ festgesetzt wird und die ausgewiesene öffentliche Grünfläche entsprechend der Festsetzung in der Änderungsplanung geändert wird.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Höpinger Straße“, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung ist der Sitzungsvorlage als **Anlage** beigefügt.

Zur Einleitung des Verfahrens ist nunmehr der Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB zu fassen und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Im Auftrage:	Kenntnis genommen:
Brodkorb Stellv. Fachbereichsleiterin	Niehues Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage: Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich der Höpinger Straße", bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung