

Sitzungsvorlage Nr. IX/040 öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss **02.07.2014**

Rat **03.07.2014**

Betreff: **9. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenstiege" im Ortsteil Holtwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

FB/Az.: 621.41

Produkt: 53/09.001 Räumliche Planung und Entwicklung

Bezug:

Finanzierung:

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten:

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ im Ortsteil Holtwick wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das der der Sitzungsvorlage Nr. IX/40 als Anlage II beigefügten Planzeichnung 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. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

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

Sachverhalt:

Ein Bauherr möchte auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 14, Flurstück Nr. 435 (teilw.), das zwischen der Bebauung an der „Alten Landstraße“ und der „Gescherer Straße“ im Ortsteil Holtwick gelegen ist, ein Wohnhaus errichten. Die Garage soll auf der ca. 8 m breiten Zufahrt von der Alten Landstraße, die ursprünglich als Verbindungsstraße zwischen der Gescherer Straße und der Alten Landstraße geplant war, aber nicht mehr realisiert wird, errichtet werden, so dass eine direkte Zufahrt zum Wohnhaus nicht möglich ist. Ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises, in dem der Änderungsbereich umgrenzt dargestellt ist und die geplante Bebauung eingezeichnet wurde, ist als **Anlage I** beigefügt.

Das Grundstück wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Gartenstiege“ abgedeckt.

Der geltende Bebauungsplan „Gartenstiege“ weist im Bereich des geplanten Wohnhauses ein Mischgebiet (MI), im Zufahrtsbereich ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger aus. Die Garage kann nur errichtet werden, wenn das Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit aufgehoben wird. Das Leitungsrecht für die Versorgungsträger bleibt bestehen. Die Garage kann an dieser Stelle nur errichtet werden, wenn die Versorgungsträger ihre Zustimmung zur geplanten Garage geben. Sie haben dieses aber bereits signalisiert.

Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Gartenstiege“ wurden bereits die Drenpelhöhe und die gestalterischen Festsetzungen aufgehoben. Der Bauherr möchte im rückwärtigen Bereich der Bebauung „Alte Landstraße“/„Gescherer Straße“ ein zweigeschossiges Gebäude mit einem leicht geneigten Dach (3°) errichten. Da die Firsthöhe auf 8 m beschränkt ist, ist dieses Bauvorhaben städtebaulich vertretbar.

Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des hier beantragten Wohnhauses ist somit die Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Aufhebung des Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit, die Änderung der Geschossigkeit und der Dachneigung notwendig.

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist nicht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB möglich.

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

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.

Daher wird zur Änderung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt und die Planunterlagen werden für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Zur Beschleunigung des Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Planentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung, ist der Sitzungsvorlage als **Anlage II** 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
Produktverantwortliche

Roters
Fachbereichsleiterin

Niehues
Bürgermeister

Anlage(n):

Anlage I: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage II: Planentwurf, bestehend aus Planzeichnungen und Begründung