**_Gemeinde Rosendahl_**
Der Bürgermeister

Rosendahl, den 04.11.2014

# S i t z u n g s v o r l a g e Nr. IX/101
# öffentliche Sitzung

Beratungsgang:

| | |
|---|---|
| **Planungs-, Bau- und Umweltausschuss** | **13.11.2014** |
| **Rat** | **27.11.2014** |

| | |
|---|---|
| **Betreff:** | **Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich der Von-Alpen-Straße" im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**<br>**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:** | PLBUA 08.05.2014, TOP 11 ö.S., SV Nr. VIII/713<br>Rat 15.05.2014, TOP 13 ö.S., SV Nr. VIII/713<br>PLBUA 02.07.2014, TOP 12 ö.S., SV Nr. IX/010/1<br>Rat 03.07.2014, TOP 12 ö.S., SV Nr. IX/010/1 |

**Finanzierung:**

Höhe der tatsächlichen/ voraussichtlichen Kosten: ca. 500 €

Finanzierung durch Mittel bei Produkt:

Über-/ außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von:

Finanzierungs-/ Deckungsvorschlag:

**Beschlussvorschlag:**

Der vom Rat in seiner Sitzung am 15.05.2014 gefasste Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben und das damit eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Von Alpen Straße“ auf Grundlage des der Sitzungsvorlage Nr. VIII/713 beigefügten Planentwurfes beendet.

Nunmehr wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für das Gebiet, das dem der Anlage II zur Sitzungsvorlage Nr. IX/101 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 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

---

**Sachverhalt:**

In seiner Sitzung am 15.05.2014 hat der Rat beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Von-Alpen-Straße“ durchzuführen. Auf die Sitzungsvorlagen Nr. VIII/713 und IX/010/1 wird verwiesen.

Im Rahmen der Offenlegung sind mehrere Einwendungen gegen das Planverfahren eingegangen. In einem am 09.09.2014 im Rathaus geführten Gespräch mit den Anliegern der „Von-Alpen-Straße“ konnte kein Einvernehmen über die Fortsetzung des Planverfahrens erzielt werden. Von den Anliegern östlich der „Von-Alpen-Straße“ bestand keinerlei Interesse an erweiterten Bebauungsmöglichkeiten für ihre Grundstücke. Daher wird das bereits eingeleitete Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Von-Alpen-Straße“ beendet; der vom Rat am 15.05.2014 gefasste Aufstellungsbeschluss ist aufzuheben.

Von einem Anlieger westlich der Von-Alpen-Straße besteht nach wie vor Interesse an der Schaffung einer zweiten Wohneinheit. Auf den als **Anlage I** beigefügten Antrag des Architekten des Bauherrn wird verwiesen.

Deshalb wird nunmehr vorgeschlagen, nur noch einen Bebauungsplan für die Grundstücke westlich der Von- Alpen-Straße (Haus Nr. 1,3 und 5) aufzustellen, auch wenn das Plangebiet mit nur 3 Grundstücken relativ klein ist.

Diese Grundstücke sind nicht so groß, dass eine eigenständige Hinterbebauung mit einem freistehenden Wohnhaus möglich ist. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit zur Innenverdichtung ist daher nur durch eine Aufstockung des vorhandenen Wohnhauses und/oder einen Anbau möglich.

Um eine übermäßige Versiegelung der Grundstücksfläche zu verhindern, soll insbesondere die Aufstockung der bestehenden Wohngebäude durch ein II. Vollgeschoss zugelassen werden. Dementsprechend werden eine Traufhöhe von max. 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 10,50 m im Bereich der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Deshalb werden hierfür eine Traufhöhe von 4 m und eine Firsthöhe von 10,50 m zugelassen. Damit wird einerseits dem Ziel der Innenverdichtung Rechnung getragen, andererseits aber zum Schutz der bereits vorhandenen Anwohner eine zu massive Bebauung der Grundstücke vermieden.

Damit die zweite Wohneinheit auch im Anbau möglich ist, werden neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

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

Der Bebauungsplanentwurf „Westlich der Von-Alpen-Straße“ im Ortsteil Osterwick, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung ist der Sitzungsvorlage als **Anlage III** 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 | Roters | Niehues |
| Produktverantwortliche | Fachbereichsleiterin | Bürgermeister |

**Anlage(n):**

Anlage I: Antrag des Architekten
Anlage II: Übersichtsplan
Anlage III: Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnungen, Erläuterungen und Begründung