



Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr: BV/FB6/070/2014	Datum: 06.10.2014
Auskunft erteilt: Torsten Fuhrmann	Erfasser: Wo.
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	TOP: 3

**Bebauungsplan Nr. 4 "Oberer Weg / Mittlerer Weg" in der Ortschaft Birgelen;
hier: Beschluss zur Einleitung des 1. vereinfachten Änderungsverfahrens**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss	22.10.2014	Ö

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Oberer Weg/Mittlerer Weg“ in der Ortschaft Birgelen wird in einem 1. vereinfachten Änderungsverfahren wie folgt geändert:

1. Rücknahme der Dreigeschossigkeit in Teilbereichen,
2. Herausnahme von fußläufigen Verbindungen,
3. Rücknahme einer kleinen Spielfläche im Bereich Steinstraße/An der Vogelstange und Ausweisung eines Baufensters für diesen Bereich,
4. Herausnahme der zwingenden Zweigeschossigkeit.

Es sind die erforderlichen Verfahrensschritte gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Mittlerer Weg/Oberer Weg“ ist seit dem Jahre 1984 rechtsverbindlich.

Zwischenzeitlich wurden fast alle Grundstücke in diesem Bebauungsplangebiet bebaut bzw. beplant. Auch das seit fast 20 Jahren brachliegende Bebauungspotential im Bereich „Kieselweg/An der Vogelstange“ wird in Kürze ansprechend abgeschlossen sein. Um nun ein vernünftiges abschließendes Gesamtpaket zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich notwendig.

Die Rücknahme der Dreigeschossigkeit in Teilbereichen ist sinnvoll und städtebaulich erwünscht, um eine weitere ungewollte verdichtete Bebauung und die Bildung eines baulichen „Brennpunktes“ zu verhindern. Da alle betroffenen Grundstücke zwischenzeitlich mit einer maximalen zweigeschossigen Bebauung bebaut oder zumindest beplant sind, entstehen auch keine negativen Auswirkungen für die Grundstückseigentümer, so dass diese Festsetzung problemlos rücknehmbar ist.

Die Herausnahme der fußläufigen Verbindungen ist sinnvoll, da ein Ausbau der Flächen nicht notwendig war und somit auch nicht stattgefunden hat. Aus heutiger Sicht sind die fußläufigen Verbindungen absolut entbehrlich und würden zu Problemen mit den Anwohnern führen, da die Herstellung der Wegeverbindungen Einblicke in die rückwärtigen Grundstücke ermöglicht.

Die nicht ausgebauten Wegeflächen werden den zwischenzeitlich bebauten und durch Veräußerung erworbenen Grundstücken zugeschlagen. Eine entsprechende rein vorsorgliche Zuordnung wurde im Zuge der Vermarktung und Bebauung der Grundstücke bereits einvernehmlich vorgenommen, so dass nach Durchführung der Bebauungsplanänderung lediglich noch die Abwicklung erfolgt.

Die Rücknahme der kleinen Spielfläche im Bereich Steinstraße/An der Vogelstange und die Ausweisung eines Baufensters für diesen Bereich ist ebenfalls sinnvoll, da die Fläche lediglich im Bebauungsplan als Spielfläche ausgewiesen ist, aber nie als solche genutzt wurde und auch für eine Nutzung wegen der geringen Größe und der unmittelbaren Garagenangrenzung nicht geeignet wäre. Des Weiteren ist dieser Bereich durch den Wegfall der fußläufigen Verbindungen ohnehin nicht erschlossen.

Es ist beabsichtigt, diese Fläche dem angrenzenden zur Bebauung anstehenden Grundstück zuzuschlagen.

Die Herausnahme der zwingenden Zweigeschossigkeit ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und eine Anpassung an die tatsächlich bereits vorhandene Bebauung. Vor allem entlang der Straße „Kieselweg“ ist eine zwingende Zweigeschossigkeit aus heutiger Sicht nicht mehr vertretbar. Um eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen, wurde bereits einer Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden Seitens der Stadt zugestimmt. Somit dient diese Änderung lediglich der formalen Korrektur.

Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich noch weitere formale Anpassungen, da einige Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen sinnvollerweise entfallen bzw. verschoben werden müssen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Bebauungsplanänderung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren möglich.

Ein Übersichtsplan, eine Übersicht des Änderungsbereiches sowie ein Vorentwurf der Bebauungsplanänderung sind als Anlagen 1 bis 3 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

ja nein

<input type="checkbox"/> Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffung-/Herstellungskosten) €	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten/-lasten, Sachkosten Personalkosten keine <input type="checkbox"/> €	<input type="checkbox"/> Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	<input type="checkbox"/> Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge) €	<input type="checkbox"/> Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
--	--	---	---	--

Veranschlagung im Ergebnisplan (konsumtiv) <input type="checkbox"/>	im Finanzplan (investiv) <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, mit €	Kostenstelle/Konto
--	--	-------------------------------	------------------------------------	---------------------------

Genehmigungsvermerk
 Verwaltungskonferenz vom _____

_____ Datum
 Bürgermeister

Unterschrift
 federführender Dezernenten/
 Fachbereichsleiter

Unterschrift des
 Stadtkämmerers

Gegenzeichnung des
 beteiligten Dezernenten
