



## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr:</b> BV/FB4/004/2014	<b>Datum:</b> 13.01.2014
<b>Auskunft erteilt:</b> Sendke Norbert	<b>Erfasser:</b> Wo.
<b>Öffentlichkeitsstatus:</b> öffentlich	<b>TOP:</b>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen; hier: Ergebnis der durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss z**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Planungs- und Umweltausschuss	22.01.2014	Ö

### Beschlussvorschlag:

Mit Hinweis auf die beigefügte Auflistung (Anlage 1) als Ergebnis der vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird den aufgelisteten Beschlussvorschlägen als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zugestimmt.

Mit dem Abwägungsergebnis über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 bzw. 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81 „Nautikstraße“ das Verfahren der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

### Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	
Einstimmig	Mit Stim-				Laut	Abwei-

<input type="checkbox"/>	<b>menmehrheit</b> <input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>	<b>Beschluss-</b> <b>vorschlag</b> <input type="checkbox"/>	<b>chender</b> <b>Beschluss</b> <b>(Rückseite)</b> <input type="checkbox"/>

### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 02.05.2012 hat der Eigentümer bzw. der Verfügungsberechtigte des Grundstücks Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück Nr. 59, einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Planungsabsichten sehen die Errichtung von maximal drei Gebäuden mit je einer Wohneinheit, Garagen und einer Erschließungsstraße vor. Die Gebäude sollen dem Eigenbedarf (Kinder) dienen. Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 13.06.2012 einstimmig zugestimmt.

Inzwischen wurden die Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Beteiligungsverfahren mit Abwägungsvorschlag sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes, der in der Sitzung vom 13.06.2012 beraten wurde, haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Der Plangeltungsbereich wird bis zur Lambertusstraße erweitert.  
Dies erfolgt, da die Schmutzwasserentwässerung zur Lambertusstraße über einen verlängerten Hausanschluss erfolgen soll. Das Gebäude Lambertusstraße 6 bleibt unverändert erhalten.
- Die geplante private Zuwegung wird ausgehend von der Nautikstraße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze geführt.  
Hierdurch wird eine optimale Südausrichtung der Gebäude bzw. deren Freibereichen gewährleistet.  
Der gewählte Querschnitt der Zuwegung mit der Wendeanlage erfüllt die Anforderungen der Erreichbarkeit der Baugrundstücke mit Pkw, Umzugs-, Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen.
- Es wurde ein Erschließungskonzept (Zuwegung und Entwässerung), ein Bodengutachten und eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) erarbeitet.  
Die Ergebnisse sind in den Unterlagen berücksichtigt.

### **Planung:**

Es sind maximal drei Wohngebäude mit je einer Wohneinheit in zweigeschossiger Bauweise geplant. Das im Gebiet vorhandene Stallgebäude kann in die Gebäudeplanung integriert werden und z.B. als Garage genutzt werden. Durch textliche Festsetzung wird sowohl die Anzahl der Gebäude als auch der Wohneinheiten verbindlich festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude wird durch maximale Trauf- und Firsthöhen über vorhandenem Gelände festgesetzt. Festgesetzt werden eine Traufhöhe von max. 6 m und eine Firsthöhe von max. 9 m in 2-geschossiger Bauweise.

Die Ausbisslinie der geologischen Störung mit einem Sicherheitsabstand von 10 m wird von einer Bebauung freigehalten. Der südliche Bereich des winkelförmigen Grundstücks, parallel zur Erschließungsstraße, wird als private Grünfläche und Fläche für Versickerung festgesetzt. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Heckenpflanzung festgesetzt.

Das vorhandene Wohnhaus an der Lambertusstraße wird entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Das gesamte Gebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden großzügig festgesetzt, um bei der Platzierung der maximal 3 Gebäude einen Variationsspielraum zu belassen.

Auf die Anlagen 2 „Planzeichnung“ (Rechtsplanentwurf) und 3 2 „Textliche Festsetzungen“ wird hingewiesen.

### **Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nautikstraße“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt.

Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst, einschließlich der Bebauung an der Lambertusstraße, insgesamt rd. 5.120 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Gesetzgebers gerade solche Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Nachverdichtung von Flächen dienen. Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Es wurde sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), wie auch das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. BauGB (Öffentliche Auslegung) durchgeführt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geplant.

**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"/> <b>Finanzierung</b> 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)  €
---	---	--	--	---

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

Genehmigungsvermerk

Verwaltungskonferenz vom \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Datum

Unterschrift  
federführender Dezenten/  
Fachbereichsleiter

Unterschrift des  
Stadtkämmerers

Gegenzeichnung des  
beteiligten Dezenten

-----

-----

-----