



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 16 0110/2014</b>	<b>04.09.2014</b>

### Betreff

10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 - Luitgardisstraße -;  
hier: 1) Aufstellungsbeschluss  
2) Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

### Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	30.09.2014
--------------------------------	------------

### **Beschlussvorschlag**

#### **Zu 1)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB, den Bebauungsplan Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- für das Grundstück Lindenallee 33, Gemarkung Elten, Flur 9, Flurstück 364 dahin gehend zu ändern, dass

- a) die Festsetzung der überbaubaren Fläche geringfügig verlagert und ihr Zuschnitt verändert wird,
- b) die Zahl der Vollgeschosse von einem Geschoss auf maximal 2 Geschosse erweitert wird,
- c) die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 erhöht wird,
- d) eine maximale Gebäudehöhe von 80,0 m über NHN festgesetzt wird,
- e) zusätzlich eine Fläche für Garagen festgesetzt wird,
- f) längs der Straßengrenze zur Lindenallee bis auf den westlichen Teilabschnitt von 3,0 m Breite ein Verbot von Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

#### **Zu 2)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplanänderungsentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

## Sachdarstellung :

### Zu 1)

Das vormals mit einem Doppelhaus bebaute Grundstück an der Lindenallee, Gemarkung Elten, Flur 9, Flurstück 364, welches sich in der Ortslage Hochelten östlich an den öffentlichen Parkplatz im Bereich Lindenallee / Luitgardisstraße anschließt, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße-. Im Zusammenhang mit dem Erwerb dieses Grundstückes hat der Käufer im Jahre 2003 eine Änderung des Bebauungsplanes (7. vereinfachte Änderung) bewirkt, mit der das seinerzeit geplante Vorhaben einer Wohnanlage in der Form eines eingeschossigen U-förmigen Ensembles mit insgesamt vier Wohneinheiten und Tiefgarage planungsrechtlich vorbereitet wurde. Das betroffene Vorhaben wurde nach der Freiräumung des Grundstückes durch Abbruch des Altbäudes bislang nicht verwirklicht.

Der Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück aktuell ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger offener Bauweise, Grundflächenzahl GRZ=0,4 und Geschossflächenzahl GFZ=0,5 fest. Die überbaubare Fläche von etwa 20 x 26 m fasst die ursprüngliche Bebauung ein und ist auf dem südlichen Grundstücksteil mit einem Abstand von minimal 2,7 m zur Straßengrenze an der Lindenallee angeordnet. Im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes wurden bei Erweiterung der überbaubaren Fläche ein Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Fläche erlassen und als Kompensation des mit der Änderung vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft ein Pflanzgebot für einen Baum (Linde) auf dem Grundstück festgesetzt.

Nachdem sich sein bisher geplantes Vorhaben nicht verwirklichen ließ, hat der Eigentümer nunmehr eine geänderte Baukonzeption in Form eines kompakten Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten im Erdgeschoss und einer Wohneinheit in einem darüber liegenden zurückspringenden Geschoss mit Flachdach entwickelt. Da das Obergeschoss nicht an allen Gebäudeseiten um mindestens einen Meter von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen soll, gilt es im Sinne der Landesbauordnung als Vollgeschoss, so dass das Vorhaben von der Festsetzung der eingeschossigen Bauweise abweicht.

Bei der Grundstückstiefe von im Mittel 44 m soll der Baukörper mittig auf dem Grundstück positioniert werden, um bei der vorhandenen Nordsüd-Ausrichtung der Fläche die Möglichkeit der Einrichtung eines Gartenbereiches in Südlage zu schaffen. Hierdurch wird eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche bewirkt. Darüber hinaus ist anstelle der vormals vorgesehenen Tiefgarage eine separate Dreifachgarage im nördlichen Grundstücksbereich geplant, die in Bezug auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine dritte Abweichung vom Bebauungsplan bedeutet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung seines Vorhabens zu schaffen, stellt der Eigentümer den Antrag auf entsprechende Änderung des Bebauungsplanes. Angesichts der restriktiven Siedlungsflächenentwicklung auf dem Eltenberg durch die bestehende Bauleitplanung, die auf einen Erhalt, nicht jedoch auf eine Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Bebauung abzielt, stellt die in Rede stehende Fläche eines der letzten bebauungsfähigen Grundstücke im Siedlungsbereich von Hochelten dar. Das geplante Wohnhaus entspricht von seiner Ausgestaltung her und seiner Dimensionierung auf dem 1.266 qm großen Grundstück einer gehobenen Wohnqualität und fügt sich in die aufgelockerte Bauweise der bevorzugten Wohnlage auf dem Eltenberg ein. Das Gebot der Rücksichtnahme in Bezug auf die Schutzansprüche der benachbarten Wohnbebauung wird gewahrt, da das Vorhaben im Vergleich zur den Bebauungsmöglichkeiten nach dem bestehenden Planungsrecht nur geringfügig an diese heranrückt und ein Mindestabstand zum nächsten Wohnhaus von über 17 m eingehalten

wird. Darüber hinaus soll der Terrassenbereich des Obergeschosses im südlichen und westlichen Gebäudeteil angeordnet werden, von wo aus eine Einsichtnahme in die bebauten Nachbargrundstücke nicht möglich ist. Die Gebäudehöhenentwicklung wird durch die Staffelgeschossausbildung mit Flachdach die vorhandenen Gebäudehöhen der eingeschossigen Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht überschreiten.

Da sich somit keine städtebaulichen Bedenken gegen das Vorhaben ergeben und der bestehende planungsrechtliche Rahmen nur geringfügig überschritten wird, wird das Vorhaben verwaltungsseitig gestützt. Dies betrifft auch die vom Eigentümer gewünschte Einräumung eines Zufahrtsrechtes über den öffentlichen Parkplatzbereich zu den geplanten Garagen, für die ein Gestattungsvertrag mit der Regelung erforderlicher Umbaumaßnahmen im zukünftigen Einfahrtbereich geschlossen werden soll.

Zur Ermöglichung des Vorhabens soll der Bebauungsplan daher in der folgenden Form geändert werden:

a) Anpassung der überbaubaren Fläche an den geplanten Baukörper

Hierbei soll eine überbaubare Fläche von 22 m Tiefe in einem mittleren Abstand zur Straßengrenze von ca. 10 m sowie im bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstand von je 3,0 m zur den seitlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.

b) Erweiterung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse

Zur Ermöglichung der geplanten zweiten Geschossebene als Staffelgeschoss, welches entsprechend seiner Ausgestaltung im Sinne der Landesbauordnung als zweites Vollgeschoss zu beurteilen ist, soll eine zweigeschossige Bauweise als Obermaß festgesetzt werden.

c) Erweiterung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,6

Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt eine Umstellung der planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage auf die aktuelle BauNVO. Danach ermittelt sich die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Bei einer Komplettüberbauung der überbaubaren Fläche in beiden Geschossebenen ergäbe sich eine erhebliche Massivität des Baukörpers, die ein Sicheinfügen in die Baustruktur der Wohngebäude in der Umgebung in Fragen stellen würde. Daher soll diese Form der baulichen Verdichtung im Plan ausgeschlossen werden, indem die Geschossflächenzahl nur mit 0,6 anstelle der bei einer Zweigeschossigkeit ansonsten bis zu 0,8 betragenden GFZ festgesetzt wird. Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit zwar eingeschränkt, bei der bestehenden Grundstückgröße ergibt sich damit jedoch ein Geschossflächenpotential von immerhin 760 qm, was dem Bauherrn einen ausreichenden Spielraum zur Verwirklichung seines Vorhabens einräumt und den vorliegenden Bauentwurf ermöglicht.

d) Beschränkung der Gebäudehöhe

Um bei der Festsetzung einer Zweigeschossigkeit für die Ermöglichung des geplanten zurückspringenden oberen Vollgeschosses nicht noch die Option einer weiteren Geschossebene in einem darüber liegenden schrägen Dachraum einzuräumen, soll die Gebäudehöhenentwicklung im Änderungsbereich auf ein Maximalmaß von ca. 8 m über dem vorhandenen Gelände eingeschränkt werden.

e) Festsetzung einer Fläche für Garagen

Zur Erfüllung des notwendigen Stellplatznachweises auf eigenem Grundstück plant der Eigentümer anstelle der vormaligen Tiefgarage die Errichtung einer Dreifachgarage im nördlichen Grundstücksbereich. Da der bestehende Bebauungsplan die Errichtung einer solchen Anlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Gewährleistung einer aufgelockerten Bebauung mit einem großzügigen Freiflächenanteil auf den

Hausgrundstücken in Hochelten ausdrücklich ausschließt, soll eine entsprechende Festsetzung einer Garagenfläche erfolgen. Hiermit wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Mehrversiegelung vorbereitet, welcher auszugleichen sein wird. Da im Rahmen der 7. vereinfachten Bebauungsplanänderung bereits ein Pflanzgebot für eine Linde erlassen wurde und sich auf dem Grundstück auch wegen der auf den Nachbarflächen grenznah aufstehenden Bäume im Prinzip keine weitere Fläche zur Pflanzung eines Großgehölzes anbietet, soll im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages eine externe Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Ausgleichsdefizites durch Anrechnung auf ein städtisches Ökokontoguthaben gegen Kostenerstattung durch den Antragsteller vereinbart werden.

Bei der Realisierung der Garagenanlage könnte der Bestand grenznaher nach Baumschutzsatzung geschützter Gehölze auf der nördlich angrenzenden städtischen Grünfläche, die mit ihrem Kronenbereich zum Teil in die Antragsfläche hineinragen, gefährdet sein. Über etwaig erforderliche Baumfällungen und deren Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen der Genehmigungsplanung zu entscheiden sein.

#### f) Festsetzung eines Verbotes von Ein- und Ausfahrt

Mit der Einräumung einer Grundstückszufahrt über den Parkplatz wird der Stellplatznachweis einem Bereich mit tlw. hohem Verkehrsaufkommen zugeordnet. Um die östlich angrenzenden bebauten Grundstücke vor Störungen von Fahrzeugbewegungen, die im Falle einer Zuwegung zu den Garagen längs der östlichen Grundstücksgrenze auftreten würden, freizuhalten, wird an der Straßengrenze zur Lindenallee ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist der westliche Abschnitt der Straßengrenze in einer Breite von 3,0 m. Hiermit bleibt die planungsrechtliche Erschließung des Grundstückes gewährleistet, da die Garagenzufahrt auch auf eigenem Grundstück über einen Weg längs der Westgrenze genommen werden könnte.

Über die vorgenannten Regelungen hinaus soll die Planänderung auch noch der Bereinigung eines Zeichenfehlers im Bebauungsplan für den Bereich des Antragsgrundstückes dienen. Hier ist der Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze des aktuellen Flurstückes 364 fehlerhaft dargestellt, indem sie zeichnerisch von der nordwestlichen Grundstücksecke auf einen rd. 1 m südlich des nordöstlichen Eckpunktes gelegenen Vermessungspunkt gezogen wurde. Die auf dem angrenzenden städtischen Grundstück festgesetzte öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung „Parkanlage“ hat von der Planungsabsicht her jedoch nie das Privatgrundstück Lindenallee 31-33 betroffen. Die Einbeziehung der betroffenen Teilfläche in die WA-Gebietsfestsetzung für den gesamten Änderungsbereich schafft hierzu Klarheit und ersetzt spätestens mit Rechtskraft der 10. vereinfachten Änderung die benannte fehlerhafte Darstellung.

#### **Zu 2)**

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes EL K/3 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher kann das Änderungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) durchgeführt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB kann in diesem Verfahren abgesehen werden. Da sich der Grad einer möglichen Betroffenheit der an dem Änderungsverfahren zu beteiligenden Öffentlichkeit nicht mit Bestimmtheit eingrenzen lässt, soll eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Nr. 2 BauGB in der Form einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

**Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :**

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

**Leitbild :**

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 2.1

Johannes Diks  
Bürgermeister

Anlage/n:

Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0110 Vorhabenlageplan

Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0110 Uebersichtsplan

Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0110 Luftbild

Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0110 Aktuelle Bebauungsplanfestsetzungen

Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0110 Aenderungsentwurf

Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0110 Textliche Festsetzungen\_Hinweise

Anlage 7 zu Vorlage 05-16 0110 Entwurfsbegründung

Anlage 8 zu Vorlage 05-16 0110 Artenschutzprüfung