



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0239/2014	07.01.2015

Betreff

10. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 - Luitgardisstraße -;
hier: 1) Bericht über die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB
2) Städtebaulicher Vertrag
3) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	20.01.2015
Haupt- und Finanzausschuss	27.01.2015
Rat	10.02.2015

Beschlussvorschlag

Zu 1)

Der Rat nimmt den Bericht zur durchgeführten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Kenntnis.

Zu 2)

Der Rat beschließt den vorliegenden Vertragsentwurf als städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes EL K/3 -Luitgardisstraße-.

Zu 3)

Der Rat beschließt den Entwurf der gemäß § 13 BauGB durchgeführten 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. EL K/3 -Luitgardisstraße- mit Entwurfsbegründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Hierdurch wird der Bebauungsplan für das Grundstück Lindenallee, Gemarkung Elten, Flur 9, Flurstück 364 dahin gehend geändert, 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.

Sachdarstellung :

Zu 1) Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit in diesem nach § 13 BauGB durchgeführten vereinfachten Änderungsverfahren erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17. Oktober 2014 bis 17. November 2014** einschließlich. Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen dieser beiden Beteiligungen wurden weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abwägungsrelevante Stellungnahmen zur geplanten Bebauungsplanänderung vorgetragen. Der beiliegende Änderungsentwurf der Offenlage kann daher unverändert und ohne Ergänzung der in der Begründung beinhalteten Abwägung als Satzung beschlossen werden.

Zu 2) Städtebaulicher Vertrag

Die Realisierung des Bebauungsplanes in Hinblick auf die Durchführung der sich aus der Begründung des Bebauungsplanes ergebenden Maßnahmen soll den Antragstellern übertragen werden. Die durch die Planänderung vorbereitete Mehrversiegelung durch die zusätzlichen Garagen stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft in Höhe von 178 ökologischen Wertpunkten dar, der bei Ersatzgeldzahlung durch die Antragsteller in der Form einer Anrechnung auf ein städtisches Ökokonto kompensiert werden soll. Hierzu bedarf es eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB.

Die Abfassung des städtebaulichen Vertrages ist vor dem Satzungsbeschluss erforderlich, da hierin die Durchführung einer sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Maßnahme gesichert wird. Unter anderem ergänzt dieser Vertrag die Regelung der Ausgleichsfestsetzungen und ist daher als Bestandteil des Bebauungsplanes zu betrachten.

Beiliegender Vertragsentwurf wird vor der Beratung im Rat zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen.

Zu 3) Satzungsentwurf

Der Änderungsentwurf sieht entsprechend dem Antrag der Grundstückseigentümer eine Anpassung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen eines WA-Gebietes mit eingeschossiger Bauweise an das geplante Bauvorhaben eines Wohnhauses auf dem freigeräumten Grundstück östlich des öffentlichen Parkplatzes in Hochelten im Bereich Lindenallee / Luitgardisstraße vor. Vom bestehenden Planungsrecht weicht dieses Vorhaben durch ein im Sinne der Landesbauordnung als Vollgeschoss zählendes Staffelgeschoss als zweite Geschossebene sowie durch eine geringfügige Überschreitung der überbaubaren Fläche infolge einer Verschiebung des Baukörpers nach Norden ab. Darüber hinaus soll auf dem nicht überbaubaren Grundstücksbereich, für den bislang ein Ausschluss baulicher Nebenanlagen und Garagen festgesetzt ist, eine Dreifachgarage entstehen.

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 das Antragsgrundstück eines der

letzten bebauungsfähigen Grundstücke im Siedlungsbereich von Hochelten dar. Das geplante Wohnhaus entspricht von seiner Ausgestaltung und seiner Dimensionierung her 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 weiterhin gewahrt bleiben, 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. Die Gebäudehöhenentwicklung wird durch die Staffelgeschossausbildung mit Flachdach die vorhandenen Gebäudehöhen der eingeschossigen Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht überschreiten. Mit den im Beschlussvorschlag aufgeführten Planänderungen erfolgt eine Angebotsplanung, die den Bauherren einen Spielraum zur Verwirklichung ihres Vorhabens einräumt.

Durch den Satzungsbeschluss wird ferner, wie in den Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss dargelegt, ein bestehender Zeichenfehler im Bebauungsplan für den Bereich des Antragsgrundstückes bereinigt. Hier ist der Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze des Antragsgrundstückes, Flurstück 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 mit Rechtskraft der 10. vereinfachten Änderung die benannte fehlerhafte Darstellung.

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.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:

- Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0239 Bestehender BPlan_Änderungsentwurf
- Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0239 Aenderungsentwurf Planzeichnung
- Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0239 Textliche Festsetzungen_Hinweise
- Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0239 Begründung
- Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0239 Artenschutzprüfung
- Anlage 6 zu Vorlage 05-16 0239 Städtebaulicher Vertrag