

STADT MUSTERSTADT

Beschlussvorlage

Drucksache VL-43/2012

- öffentlich -

Datum: 05.11.2012

Fachbereich	Fachbereich II
Federführende/s Amt/Abteilung	Bauverwaltungsamt

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion	TOP
Haupt- und Finanzausschuss	15.11.2012	vorberatend	7.
Bauausschuss	28.11.2012	vorberatend	
Rat der Stadt Musterstadt	18.12.2012	beschließend	

Bebauungsplan Nr.6 „Muster Weg“, 13. Änderung und Erweiterung (Satzungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird entsprechend dem in der Sitzung vorgelegten Plan festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
3. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.
4. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Entwurf der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 „Muster Weg“ wird als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung vom 21.03.2011 einschließlich des Umweltberichtes als Anlage 1 und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage 2 ist beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Angaben.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Muster Weg“ ist seit dem 01.08.1966 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Muster Weg“ liegt ca. 1300 m westlich vom Stadtzentrum.

In der 11. Änderung und Erweiterung wurde die bauliche Entwicklung südlich des Waldweges am 10.07.2001 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Muster Weg wird mit dieser 13. Änderung und Erweiterung in südliche Richtung erweitert.

Im Geltungsbereich ist bisher eine landwirtschaftlich genutzte Weide vorhanden.

Westlich grenzt Wald an und östlich liegt der evangelische Friedhof.

Im Norden grenzt der Bereich an die Wohnbaufläche am Waldweg.

Am 11.04.2011 hat der Rat der Stadt folgenden Beschluss gefasst:

1. Die erweiterte Abgrenzung des Geltungsbereiches wird entsprechend dem in der Sitzung vorgelegten Plan festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
3. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.

4. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Vorentwurf wird als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass die Firsthöhe im nördlichen Baufeld nicht 12,00 m, sondern 11,00 m und im südlichen Baufeld nicht 11,00 m, sondern 10,50 m beträgt.
5. Die Begründung vom 21.03.2011 ist beigelegt.
6. Gemäß § 3 (2) BauGB beschließt der Rat die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 „Muster Weg“ und die Begründung vom 21.03.2011 öffentlich auszulegen.

Am 01.09.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die öffentliche Auslage hat vom 02.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 stattgefunden.

Es ging von der Öffentlichkeit eine Anregung zur 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ein. Das Schreiben ist anonymisiert als Anlage A beigelegt.

Von der Verwaltung wird zu den 8 Punkten des Schreibens wie folgt Stellung genommen.

Zu Punkt 1:

Die städtebauliche Struktur der angrenzenden Siedlungsbereiche wird einerseits durch die zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie andererseits durch die gewerbliche Bebauung östlich des Waldweges geprägt.

Die Strukturen der Wohnbebauung werden mit der Planung weitergeführt.

Es sollen schwerpunktmäßig Einfamilienheime errichtet werden. Das wird begründet durch die Orientierung am Bedarf von Bauland sowie durch das Bemühen der Stadt, den Haushalten im Stadtgebiet Grundstücke zu bezahlbaren Preisen zu sichern.

Der vorhandene Bebauungsplan am Waldweg setzt in der 11. Änderung als Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 fest.

Die Festsetzungen sind identisch mit den in dieser 13. Änderung getroffenen Festsetzungen und fügen sich damit in die städtebauliche Struktur ein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und die Einschränkung der Dachneigung auf 18° bis maximal 48° beschränkt.

Bauform und Baudichte werden durch das Zusammenspiel der Bebauungsplanfestsetzungen in Verbindung mit den privatrechtlichen Regelungen nach den Vorstellungen der Bauherren bestimmt. Um eine Flexibilität für Bauwillige zu erhalten, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan nur zur Verhinderung von extrem großen Baukörpern getroffen worden, so dass sich eine städtebauliche harmonische Bebauung entwickeln kann.

Um diese Zielsetzung auch noch zu unterstützen, wurden durchgängig für den gesamten Planbereich gestalterische Festsetzungen vereinbart, zu denen sich die Stadt in privatrechtlichen Verträgen mit Weitergabepflicht festgelegt hat.

Alle städtebaulichen Belange sind im Umweltbericht und in der Begründung untersucht worden.

Durch die neu bebauten Bereiche wird es daher keine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung geben.

Durch die Festsetzungen in Verbindung mit der maximalen First- und Traufhöhe werden die geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weiter gemindert.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wurde die Firstrichtung parallel zum Hang und der Erschließungsstraße angeordnet.

Die Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes ist daher relativ gering.

Die Anordnung der Wohnbauflächen bewirkt, dass ein Ortsrandabschluss dargestellt wird.

Es wird damit deutlich gemacht, dass an dieser Stelle zur Zeit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft beabsichtigt sind. Die Bauflächen werden in den Verlauf der bestehenden Höhenlinien in den Hang eingefügt. Die Hausgärten der südlichen Grundstücke bilden den Übergang zur freien Landschaft und sind im Umweltbericht durch die Ausgleichspflanzungen als grüner Übergang ausgerichtet.

Zu Punkt 2:

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist hier bei Verwirklichung des Planungszieles nicht vermeidbar, wird jedoch durch die Festsetzungen minimiert. Aus der Hervorhebung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in § 1 Abs.5 S.2 Nr.7 BauGB lässt sich nicht abstrakt ein relativer Vorrang gegenüber anderer im Rahmen der Abwägung berücksichtigungsfähigen Belangen herleiten.

Die Festsetzungen sind in Abwägung aller öffentlichen Belange getroffen worden. Hauptgrund für die getroffenen Festsetzungen ist die im Baugesetzbuch verankerte Forderung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem müssen die Grundstücks- und Erschließungskosten gering gehalten werden. Die Umweltbelange werden durch Anpflanzungsgebote im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausreichend berücksichtigt.

Anlage(n):

(1) Bebauungsplan "Muster Weg" 13. Entwurf

Der Bürgermeister