Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2018/204

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 02.11.2018

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	12.11.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	04.12.2018	nicht öffentlich

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 - Weißer Weg - hier: Vorstellung der konkretisierten Objektplanung, Vorstellung der Entwurfsplanung der Bebauungsplanänderung sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Weißer Weg – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) mit Begründung wird zugestimmt.
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Weißer Weg – mit dazugehöriger Begründung wird beschlossen.

Sachverhalt:

Zuletzt haben sich der Ausschuss für Planung Energie und Umwelt am 21.11.2017 (57/PIEnUm) sowie der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 05.12.2017 (60/VA, 6.14 d. N.) mit dieser Angelegenheit befasst. Es wurde beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Weißer Weg – durchzuführen (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch). Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Bebauungsplan-Entwurf zu erarbeiten und diesen zur erneuten Beratung vorzulegen.

Ziel ist es, vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen, eine angemessene, städtebaulich vertretbare Verdichtung zu erreichen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Weißer Weg – im Jahre 1981 war der damalige Baumbestand für die restriktive Festsetzung der überbaubaren Fläche ausschlaggebend.

Inzwischen wurden weitergehende Untersuchungen zum Baumbestand an der östlichen Grundstücksgrenze vorgenommen. Im Ergebnis verbleibt dort ein Baum, der als Standsicher zu beurteilen ist. Der Baum, es handelt sich dabei um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 70 cm, ist daher in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gleiches gilt für den Baumbestand an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die sich aus dem erhaltenswerten Baumbestand nunmehr ergebenden Rahmenbedingungen ergeben sich aus dem dieser Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 1**).

Mit den an der Planung Beteiligten (Grundstückseigentümer, Immobilienbüro sowie künftiger Investor) wurden diese Planungsrahmenbedingungen besprochen.

Danach wird die in der Anlage 1 grün gekennzeichnete Fläche künftig in dem Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt, in der der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist und zusätzlich über den Bestand hinaus neue Bäume als Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind.

Die Fläche ist rd. 700 m² groß. Im östlichen Grundstücksbereich wird die vorhandene Eiche als zu erhalten festgesetzt.

Es verbleibt damit eine Grundstücksfläche von rd. 2.240 m², die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bleibt. Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von 2.939 m². Diese Fläche zur Größe von 2.240 m² ist die künftige Bezugseinheit für das Maß der baulichen Nutzung, welches ganz überwiegend unverändert bleibt (Zahl der Vollgeschosse = II, Grundflächenzahl 0,3 usw.). Bislang war die Bezugsgröße die gesamte Grundstücksfläche.

Vorgesehen ist auf dieser Grundlage der Bau von zwei Mehrfamilienhäusern. Insgesamt ist hierbei die Schaffung von 11 Wohneinheiten vorgesehen. Die Anordnung der Stellplatzflächen / Garagenanlagen ist oberirdisch vorgesehen. Eine Konzeptplanung ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage 2** beigelegt.

In der Sitzung wird der künftige Investor seine Planungsabsichten vorstellen und erläutern. Es besteht Gelegenheit, hierzu Fragen zu stellen. Zudem wird in der Sitzung der hierauf fußende Bebauungsplan-Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 – Weißer Weg – vorgestellt und erläutert. Ziel der Beratungen soll sein, den Bebauungsplan-Entwurf gutzuheißen und die Beschlussfassung für die öffentliche Auslegung vorzubereiten. Der künftige Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 ergibt sich aus der beigelegten **Anlage 3**.

Externe Anlagen:

Übersichtsplan, künftiger Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und Konzeptplanung