

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.

17/067

Status:

öffentlich

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 "Wohnbauflächen Extumer Gaste" - Aufstellungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss		Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes inklusive der Durchführung der zugehörigen Verwaltungsverfahren, Erstellung von Planunterlagen und erforderlicher Gutachten ist vom Vorhabenträger zu erstatten.

Als Grundlage für die Kostenübernahme ist ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 252 im Ortsteil Extum als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB,
2. die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 252 und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 im überdeckten Teilbereich (Teil B),

werden beschlossen.

Die Anlagen zu dieser Vorlage sind Bestandteile der Beschlüsse.

Sachverhalt:

1. Planungsanlass

Der Verwaltung liegt eine Anfrage durch den Grundstückseigentümer bzgl. der Realisierung

von ca. 24 Wohneinheiten auf einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 252 (siehe Anlage) vor.

2. Planungsabsicht des Investors

Der Investor sieht eine Erhöhung der festgesetzten Anzahl an Wohneinheiten auf maximal sechs Wohneinheiten in den Bereichen WA1 und WA2 sowie der maximalen Gebäudelänge auf 21 Meter im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA1 vor. Ferner sollen die Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen konkretisiert werden.

3. Vorhandenes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 252 ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2) festgesetzt (siehe Anlage). Das Plangebiet ist zwischenzeitlich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 überplant worden. Die 2. Änderung hat am 21.12.2012 Rechtsgültigkeit erlangt. Mit der 2. Änderung wurden die Nutzungsschablonen geändert.

Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252) ermöglicht für den Bereich WA1 ein moderates Maß der baulichen Nutzung (Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 18 m, zwei Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse, GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5, Traufhöhe bis 4,5 m, Firsthöhe zwischen 7,0 bis 9,0m). Für den Bereich WA2 ermöglicht der Bebauungsplan ebenfalls ein moderates Maß der baulichen Dichte (Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 21 m, vier Wohneinheiten, zwei Vollgeschosse, GRZ von 0,4, GFZ von 0,7, Traufhöhe bis 6,5 m, Firsthöhe bis 9,0 m).

4. Aufhebung überdeckter Teilbereiche des B-Planes 252

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überdeckt einen Teilbereich der rechtsgültigen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252. Das Verfahren zur Aufhebung des Teilbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplans wird in das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252 integriert.

5. Planungserfordernis und Planungsinhalte

Mit der Bebauungsplanänderung wird der aktuell hohen Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern entsprochen, ohne zusätzliche Freiflächen als Wohnbauflächen auszuweisen.

Bei dem Projekt zur Erweiterung der Wohnbauflächen handelt es sich im Wesentlichen um eine Anpassung der zulässigen Obergrenzen der Wohneinheiten sowie Anpassung der

maximalen Gebäudelängen. Eine Anpassung der Baugrenzen ist nicht erforderlich. Ferner werden die textlichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen dahingehend konkretisiert, dass eine Begrünung der im Bereich WA2 befindlichen Lärmschutzwand festgesetzt wird. Des Weiteren soll ein Teil des bislang festgesetzten Lärmschutzwalls angrenzend an die Emders Straße durch eine begrünte Lärmschutzwand ersetzt werden.

Das Planungsprojekt erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB und kann somit im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und mit der Möglichkeit der Zulassung des Vorhabens während der Planaufstellung (§ 33, Abs.3, BauGB) abgewickelt werden.

Eine Flächennutzungsplananpassung ist nicht erforderlich, da die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan den Vorhaben entspricht.

6. Verfahrensablauf

Nach grundsätzlicher Zustimmung der städtischen Gremien zur Bebauungsplanänderung wird die Verwaltung mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme der Planungs- und Verfahrenskosten abschließen. Nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages wird die Verwaltung die Arbeiten am Planverfahren aufnehmen.

Anlagen:

1. Geltungsbereich 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252
2. Übersicht der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 252
3. Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 252

gez. Windhorst