

AZ: IV 61-26-264 / 1.

Drucksache Nr.: 0541/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	06.05.2010	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**1. Vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 264 "Gebiet zwischen der Straße
Würen und Husberger Weg"**

- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Antrag:

1. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg“ im Stadtteil Gadeland sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 264 „Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen; die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 264 „Gebiet zwischen der Straße Würen und Husberger Weg“ wurde im Jahre 1978 aufgestellt. Sein Geltungsbereich umfasst ein mehr als 20 Hektar großes Wohnsiedlungsgebiet im Stadtteil Gadeland. Das Plangebiet ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut.

Im Zusammenhang mit der Aufsiedlung des Gebietes wurde bereits sehr frühzeitig deutlich, dass einige der im Plan festgesetzten Vorgaben die Bebauungsmöglichkeiten sehr stark einschränken; dies betrifft insbesondere die folgenden Regelungen

- für mehr als die Hälfte der Baugrundstücke sind Flachdächer zwingend vorgegeben,
- in mehreren Teilbereichen wird die Platzierung der Gebäude auf den Grundstücken durch Baulinien geregelt, an die die Gebäude heranzubauen sind; insofern ist der Abstand zur Erschließungsstraße zwingend vorgegeben,
- die Vorgabe einer einheitlichen Mindest-Grundstücksgröße berücksichtigt nicht den Umstand, dass für Doppelhäuser eine jeweils geringere Grundstücksfläche benötigt wird.

Seitens der Baugesellschaften, die seinerzeit einen Teil der Grundstücke vermarkteten, wurden bereits sehr frühzeitig auf die aus diesen Beschränkungen resultierenden Schwierigkeiten bei der Vermarktung der Grundstücke hingewiesen. Ausgehend von dieser Anregung, beschloss die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 14./15.12.1982, ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten mit dem Ziel, die strittigen Festsetzungen zu lockern. Dieses Verfahren wurde anschließend jedoch nicht fortgeführt. Dessen ungeachtet wurde bei einer Vielzahl von Bauvorhaben bei der Erteilung von Baugenehmigungen von den benannten Festsetzungen befreit, da dies als städtebaulich vertretbar und mit den Planungsgrundzügen vereinbar angesehen wurde. Diese Festsetzungen sind daher mittlerweile als weitgehend funktionslos anzusehen.

Es erscheint nunmehr erforderlich, dieser Rechtslage durch eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Genüge zu tun, auch um eine einheitliche und eindeutige Beurteilungsgrundlage für künftige entsprechende Vorhaben, insbesondere im Zusammenhang mit Um- und Anbauten oder der Aufstockung bestehender Flachdach-Gebäude, zu erlangen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen durch die Änderung jedoch unberührt bleiben.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungsinhalte nicht berührt werden, kann das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung finden. Anstelle einer individuellen Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer soll der Planentwurf öffentlich ausgelegt werden, da der Kreis der ggf. von der Planung Betroffenen nur unzureichend einzugrenzen ist.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung des B-Planes Nr. 264 (geltende Fassung)
- Entwurf der Satzung zur Planänderung
- Begründung zur Planänderung