
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0895

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

20.06.2013

16.07.2013

Entscheidung

Vorberatung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Heimerzheim Hz 19 "Auf dem Zerres", 8. Änderung
- Beratung über den Änderungsantrag, Empfehlung an den Rat zum
Änderungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 19 „Auf dem Zerres“ zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 20.06.2013 beschließt der Rat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 19 „Auf dem Zerres“ durchzuführen. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigegefügt. Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die Festsetzungen zur Dachform (zusätzlich Satteldach), zur Bauweise (geschlossene Bauweise in offene Bauweise) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Verschiebung des Baufensters) zu ändern. Weiterhin soll die maximale Gebäudehöhe zur möglichen Errichtung eines Staffelgeschosses mit Flachdach festgesetzt werden.

Da die Planänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt ist sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt und es wird gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.“

Darüber hinaus beschließt der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern

öffentlicher Belange im Rahmen der einmonatigen Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme zur geplanten Änderung zu geben.

Des Weiteren wird der Bürgermeister beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen auf eigene Kosten abzuschließen.

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 6, Flurstücke 441 und 442, Zerresweg, zu bebauen. Das Flurstück 551 soll teilweise den o.g. Flurstücken zugeordnet und teilweise an die Eigentümer der südwestlich angrenzenden Grundstücke verkauft werden.

Die Grundstücke 441 und 442 sind aufgrund einer aktiven Störzone „Swistsprung“ nicht bebaut. Das Gebäude auf dem Grundstück 551 wurde ca. im Jahre 2009 abgebrochen. Aufgrund von Untersuchungen der Störzone besteht nunmehr die Möglichkeit die o.g. Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Hierfür ist es jedoch erforderlich die überbaubaren Flächen näher zur Erschließungsstraße (Zerresweg) zu verschieben (Verringerung von 5,50 m auf 3 m). Außerdem soll die geschlossene Bauweise mit Flachdach geändert werden, um die Grundstücke besser vermarkten zu können.

Der Bebauungsplan setzt eine eingeschossige Bebauung in der geschlossenen Bauweise ohne eine Höhenbegrenzung fest. Da Satteldächer unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung im Bereich Centweg/Zerresweg zugelassen werden sollen, als auch Gebäude mit Staffelgeschoss zunehmend gefragt sind, sollten die jeweiligen Höhen und Dachneigungen begrenzt werden.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über den Antrag beraten und gemäß Beschlussvorschlag dem Rat die Änderung des Bebauungsplanes empfehlen sowie den Bürgermeister mit der Durchführung der einmonatigen Offenlage nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beauftragen.