
BESCHLUSSVORLAGE

V/2009/0997

Beratungsfolge:

Planungs-, Verkehrs- und
Umweltschutzausschuss
Rat der Gemeinde Swisttal

Termin

10.10.2013

26.11.2013

Entscheidung

Vorberatung

Entscheidung

Öffentl.

Ö

Ö

Tagesordnungspunkt:



Bebauungsplan Buschhoven Bu 10 "Am Zuschlag", 11. Änderung
- Beratung über den Änderungsantrag, Empfehlung an den Rat zum
Änderungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss nimmt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 10 "Am Zuschlag" zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss zu fassen:

„Auf Empfehlung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschusses vom 10.10.2013 beschließt der Rat die 11. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 10 "Am Zuschlag" durchzuführen. Ein Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes, in dem der Änderungsbereich schwarz umrandet kenntlich gemacht ist, ist beigelegt.“

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist es PKW-Stellplätze zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze, im sogenannten Vorgartenbereich, zuzulassen.

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. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB 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 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB 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:

Anlass der städtebaulichen Planung ist, innerhalb des Geltungsbereiches der 11. Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von PKW-Stellplätzen im Vorgartenbereich zu schaffen. Dadurch sollen die Grundstückseigentümer die Möglichkeit erhalten, den Zweitwagen auf dem eigenen Grundstück zu parken. In der Regel steht hierfür nur eine Garage pro Wohnung auf dem angrenzenden Garagenhof oder die Nutzung öffentlicher Flächen entlang der Alten Poststraße zur Verfügung. Im Falle der Errichtung von Stellplätzen im Vorgartenbereich wird die Nutzung öffentlicher Parkflächen vor den Stellplatzein- und ausfahrten für die Allgemeinheit zwar eingeschränkt, jedoch könnte sich die verkehrliche Situation im Einmündungsbereich der B 56 dadurch auch verbessern.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner Ursprungsfassung (Rechtskraft: 16.11.1973) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig. Zur Änderung bedarf es nur einer textlichen Änderung, nämlich „Garagen sowie offene Garagen (überdachte Stellplätze, sogenannte Carports) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen zulässig“.

Im Hinblick auf die übrigen Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes und der damit unterschiedlich zu beurteilenden städtebaulichen Belange sollte der Geltungsbereich der vorgesehenen 11. Änderung nicht vergrößert werden. Insbesondere die Grundstückssituation vor den angrenzenden Wohnhäusern Alte Poststraße 1 bis 3 b lässt eine Ein- und Ausfahrt für PKW über den Fuß- und Radweg nicht zu.

Angesichts der Lage innerhalb von Buschhoven sowie der baulichen Vorprägung kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm beträgt und weder Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die zulässige Grundfläche bleibt mit ca. 450 qm deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 qm. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gemäß § 13 a in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen werden. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Damit und mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung) handelt, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - erfüllt.

Bei der Durchführung des Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden), einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschuss sollte über den Antrag zur 11. Änderung des Bebauungsplanes beraten und gemäß Beschlussvorschlag dem Rat die Änderung des Bebauungsplanes empfehlen sowie den Bürgermeister mit der Durchführung der einmonatigen Offenlage beauftragen.