

AZ: IV 61-26-53

Drucksache Nr.: 0600/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	19.04.2005	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	21.04.2005	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	03.05.2005	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 53 "Haart /
Sachsenring"
- Beschluss über Anregungen
- Satzungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) den Bebauungsplan Nr. 53 „Haart /

Sachsenring“ für das Gebiet zwischen Haart, Sachsenring, Rembrandtstraße und der Grünfläche, die den Haart und die Rembrandtstraße verbindet, in den Stadtteilen Stadtmitte und Brachenfeld-Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan und die Begründung eingesehen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Kapitel D 2. der Begründung zum Bebauungsplan

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 53 „Haart / Sachsenring“ wurde von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 02.12.2003 gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient insbesondere der Entwicklung von Vorgaben für eine geordnete Nutzung der derzeit unbebauten bzw. in Umnutzung befindlichen Grundstücke am Sachsenring und Haart. Durch den Bebauungsplan wird der Regelungskatalog des geltenden Durchführungsplanes Nr. 50 für den betreffenden Teilbereich ersetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.08.2004 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Anschließend wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligungsverfahren sind insbesondere von privaten Grundstückseigentümern Anregungen zum Planentwurf vorgebracht worden, die in die planerische Abwägung der Belange einzustellen sind:

1. Für das Grundstück Haart 113 / 115 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Tierfuttermittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 m² vorgelegt. Die Festsetzungen des Planentwurfes sehen dagegen für Einzelhandelsbetriebe mit weder zentren- noch nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Ausnahme eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 400 m² vor.
Einem Beschlussvorschlag der Verwaltung, die mit diesem Vorhaben verbundene Anregung durch eine entsprechende Änderung des Planentwurfes - Anhebung der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsflächengröße auf 700 m² - zu berücksichtigen, wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.12.2004 nicht zugestimmt.
2. Bezüglich des Grundstückes Haart 117 / 119 wurde seitens des Eigentümers angeregt, eine flexiblere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch eine Erweiterung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen.
Diese Anregung kann nach Auffassung der Verwaltung Berücksichtigung finden, um Möglichkeiten einer standortgerechten baulichen Ausnutzung des betreffenden Grundstücks zu eröffnen.
3. Einige Anlieger der Van-Dyck-Straße haben Bedenken gegen eine zu dicht an ihre rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranrückende zweigeschossige Bebauung geäußert. Es wurde angeregt, in dem betreffenden Bereich lediglich eine eingeschossige Bebauung zuzulassen.
Diese Anregung sollte aufgrund der zentralen Lage dieses Bereiches und der überwiegend mehrgeschossigen Bauweise in der Umgebung keine Berücksichtigung finden, allerdings kann einer befürchteten Beeinträchtigung der Wohnqualität durch ein Abrücken der überbaubaren Flächen von den Grundstücksgrenzen und einer Erweiterung des festgesetzten Bepflanzungsgebotes entgegengewirkt werden.

Mit einer Berücksichtigung der unter 2. und 3. genannten Stellungnahmen kann den Anregungen im Sinne einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange entgegengekommen und die Planung insoweit optimiert werden. Die Verwaltung hat daher nach der öffentlichen Auslegung einen geänderten Planentwurf erarbeitet, der zwar hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen die bislang vorgesehene Regelung (max. 200 m² bzw. 400 m²) inhaltlich beibehält, für den Bereich der Grundstücke Haart 113 / 115 und 117 / 119 jedoch entsprechend modifizierte Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen

mit Bepflanzungsbindungen vorsieht. Dieser Planentwurf wurde den von den Änderungen betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligungsverfahren zugesandt und Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Auch im Rahmen dieser Beteiligung sind von zwei Grundstückseigentümern Anregungen vorgebracht worden, die jedoch nach Auffassung der Verwaltung nicht zu dem Erfordernis einer erneuten Entwurfsänderung führen. Insbesondere wurde seitens des Eigentümers des Grundstücks Haart 113 / 115 eine Anhebung der für Einzelhandelsbetriebe zulässigen Verkaufsflächen auf 700 m² gefordert. Mit Hinsicht auf die o. g. Beschlussfassung des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses ist dieser Anregung nicht zu folgen.

Die während der öffentlichen Auslegung sowie der eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Verwaltung hat zu den jeweiligen Anregungen Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert.

Da das Planverfahren vor dem 20.07.2004 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden ist, kann es nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden, alten Fassung fortgeführt werden.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersicht über die vorgebrachten Anregungen mit Beschlussvorschlägen
- Planzeichnung - Teil A
- Textliche Festsetzungen - Teil B
- Begründung zum Bebauungsplan