

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbaurat Tum	23.04.2009	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Bebauungsplan Nr. 75/1a, 2.Änderung

Gebiet: Butendorf Ost

hier: Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch

- Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren -

Begründung:

(ggf. zusätzlich)

Die Bebauung des seit dem 10.11.1994 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Butendorf Ost ist mit Ausnahme weniger Restflächen an der Röttgersbank bzw. Kiebitzheidestraße abgeschlossen. Die Deutsche Annington Ruhr GmbH als Eigentümer dieser Flächen ist an einer kurzfristigen Vermarktung dieser Flächen interessiert. Somit könnte nach erfolgter Bebauung ein Abschluss von Bautätigkeiten im Bebauungsplanbereich erreicht werden. Die Bebauung gemäß B.plan 75/1a ist in 2 Teilbereichen überholt bzw. entspricht nicht mehr den heutigen planerischen Ansprüchen, so dass der Bebauungsplan entsprechend geändert werden soll.

Teilbereich 1: Bereich südlich Röttgersbank

Bestandsbeschreibung

Der Bebauungsplan setzt für diesen Abschnitt eine giebelständige Doppelhausbebauung mit Satteldach 35 – 40° fest. Die Baukörper sollen eine Breite von 18 m haben, der seitliche Grenzabstand beträgt 5 m. Diese Bebauung ist als Bauform in großen Teilen des Bereiches Röttgersbank im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Bebauung als giebelständige Doppelhausbebauung konnte in der Form nicht umgesetzt werden. In Abweichung vom gültigen Planungsrecht wurden die umliegenden Grundstücke bereits mit traufständigen Wohngebäuden mit durchschnittlichen Hausbreiten von 11 – 12m und 3m Grenzabstand genehmigt.

Am östlichen Ende der Röttgersbank, nördlich des Grundstücks Kiebitzheidestraße 23, ist im Bebauungsplan eine Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Diese von der Kiebitzheidestraße erschlossene Stellplatzanlage sollte den Bedarf für den ruhenden Verkehr der Häuser der Kiebitzheidestraße decken.

Mitzeichnungen					
Bürgermeister:	Erster Beigeordneter:	Stadtkämmerer:	Beigeordneter	Stadtbaurat:	Rechtsamt:
Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:	Datum:
_____	_____	_____	_____	_____	_____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

Bei der Privatisierung der Wohnhäuser der Kiebitzheidestraße wurde der Nachweis für den ruhenden Verkehr auf den eigenen Hausgrundstücken geführt. Im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser sind Garagen bzw. Stellplätze genutzt worden. Insofern wird die Stellplatzanlage in der geplanten Form nicht mehr benötigt.

Planung

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke südlich der Röttgersbank mit traufständigen Einfamilienhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser zu bebauen. Hierbei soll das ehemals als Gemeinschaftsstellplatzanlage überplante Grundstück in die Gesamtplanung einbezogen werden. Die Neubebauung soll der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst werden.

Aufgrund der sehr großzügig bemessenen geplanten Baukörper im rechtsverbindlichen Bebauungsplan konnte davon ausgegangen werden, dass hier Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen entstehen. Die Anzahl der Wohneinheiten war mit 8 – 16 WE anzunehmen. Demgegenüber stehen nunmehr 11 Wohneinheiten im Änderungsbereich, so dass von keiner Erhöhung der Wohneinheiten auszugehen ist.

Unabhängig davon ist jedoch bei der Nachbarschaft der Wunsch nach weiteren Stellplätzen insbesondere im öffentlichen Raum geäußert worden. Dem soll durch die Planänderung Rechnung getragen werden. Im Anfangs- und Endbereich der Röttgersbank sollen jeweils 4 weitere öffentliche Stellplätze ausgebaut werden. Diese Flächen werden zusätzlich aus den Grundstücken der Annington herausgeteilt.

Teilbereich 2: Bereich nördlich des Wohngebäudes Kiebitzheidestr. 3

Bestandsbeschreibung

Im Bereich nördlich der Wohngebäude Kiebitzheidestr. 3 und 5 ist im Bebauungsplan 75/1a eine größere private Garagen-/stellplatzanlage festgesetzt. Diese Anlage sollte als Nachweis für die vorhandene Bebauung der Kiebitzheidestraße dienen. Dieser Nachweis kann jedoch auf den eigenen Hausgrundstücken geführt werden bzw. die entsprechenden Flächen stehen bereits zur Verfügung.

Planung

Auf dem Grundstück soll eine der Nachbarbebauung angepasste Einzelhausbebauung (eingeschossig plus Satteldach) ermöglicht werden. Die Zufahrt erfolgt über die bereits parzellierte Wegefläche Flurstück 609 zwischen den Wohngebäuden Kiebitzheidestraße 3 und 5.

Verfahren

Bei der geplanten Änderung handelt es sich aufgrund der geringen Größe des Planbereiches um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass für dieses Änderungsverfahren das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Ergebnisrechnung

Ertrag	€
einmalig	
jährlich	

Aufwand	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Personalaufwand	
Sach- und Dienstleistungen	
Transferaufwand	

investiver Finanzplan

Einzahlung	€
einmalig	
jährlich	
<i>darin enthalten:</i>	
Zuschüsse	
Beiträge Dritter	

Auszahlung	€
einmalig	
jährlich	

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Stadtplanungs- und Bauausschuss beschließt wie folgt:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 i.V.mit § 13 a BauGB

Für das Gebiet Butendorf Ost ist innerhalb der durch zeichnerische Darstellung vom 30.03.2009 vorgesehenen Grenzen der Bebauungsplan Nr. 75/1a -2. Änderung- im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 75/1a, Gebiet: Butendorf Ost, rechtsverbindlich seit dem 10.11.1994, soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75/1a, 2. Änderung, aufgehoben werden.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet und von der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist entsprechend § 7 Abs. 2 der Hauptsatzung durchzuführen.

Der Bürgermeister
I.V.

-Tum-
Stadtbaurat

In der Sitzung des

- _____-Ausschusses
- Rates
- Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen: