

|   |               |                                   |               |
|---|---------------|-----------------------------------|---------------|
| Federführender Bereich  |               | Beteiligte Bereiche               |               |
| Stadtplanung  |               | - 60 -                            |               |
| Vorlage für<br>Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz  |               |                                   |               |
| <u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen)  |               |                                   |               |
| Bebauungsplan Nr. 1/7, 2. Änderung "Auf dem Mühlenberg"<br>hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB |               |                                   |               |
| Namenszeichen des federführenden Bereichs   |               | Namenszeichen Beteiligte Bereiche |               |
| Sachbearbeiter/in   | Leiter/in     | Datum                             | - 60 -        |
|   |               | 02.05.2011                        |               |
| Namenszeichen   |               |                                   |               |
| Verwaltungsdirektor/in  | Fachdezernent | Kämmerer                          | Bürgermeister |
| Bearbeitungsvermerk   |               |                                   |               |

# STADT WESSELING

Der Bürgermeister

Vorlagen-Nr.: 97/2011

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig  
Datum: 02.05.2011

öffentlich

nichtöffentlich

## Beratungsfolge:

|   |
|---|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz |
|   |
|   |
|   |

## Betreff:

Bebauungsplan Nr. 1/7, 2. Änderung "Auf dem Mühlenberg"  
hier: Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

## Beschlussentwurf:

Die erneute öffentliche Auslegung des in der Sitzung vorliegenden Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7 „Auf dem Mühlenberg“ wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der in der Sitzung vorliegende Entwurf der Begründung wird zur Kenntnis genommen.

## **Sachdarstellung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 29.09.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7 „Auf dem Mühlenberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 13.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit Beschluss vom 08.02.2011 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Im Amtsblatt vom 02.03.2011 ist der Auslegungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Offenlage hat in der Zeit vom 10.03.2011 bis zum 14.04.2011 stattgefunden. Seitens der Öffentlichkeit wurden in dieser Zeit keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

### **1. Problem und Lösung**

Neben der Öffentlichkeit wurden gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches auch die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Insgesamt sechs Stellungnahmen sind der Stadt Wesseling zugegangen, wie der beigefügten Auflistung (s. Anlage) entnommen werden kann.

Zwei der Stellungnahmen enthalten Hinweise, die eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich machen.

So weist die Bauverwaltung der Stadt Wesseling darauf hin, dass der Bebauungsplan zur rechtmäßigen Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die erstmalige Herstellung der Straße „Auf dem Mühlenberg“ mindestens eine der folgenden, dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnenden Festsetzungsmöglichkeit enthalten müsse: Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ) oder die Trauf- und Firsthöhen.

Um den Anforderungen der Erschließungsbeitragssatzung gerecht zu werden, sind für die einzelnen Baugebiete bei der Überarbeitung des Planentwurfes nun Geschossflächenzahlen festgesetzt worden. Da für die Festsetzung von Geschossflächenzahlen in neuen Bebauungsplänen die Baunutzungsverordnung in ihrer Fassung von 1990 anzuwenden ist, ergibt sich aus städtebaulicher Sicht in der Regel kein zwingendes Erfordernis, neben der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höchstzahl der Vollgeschosse zusätzlich die GFZ festzusetzen. Grundsätzlich festgesetzt werden *müssen* zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die GRZ oder die absolute Größe der Grundflächen sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Aufgrund dieser Regelung, den Erfahrungen in der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Prämisse, Bebauungspläne inhaltlich „schlank“ zu gestalten, könnte es sinnvoll sein, eine Neufassung der Wesselingener Erschließungsbeitragssatzung vorzunehmen. Die Bauverwaltung hat angeregt, sich diesbezüglich mit dem Fachbereich Stadtplanung abzustimmen.

Weiterhin in eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes eingeflossen ist eine Anregung der Entsorgungsbetriebe Wesseling (EBW). Nachdem in Vorgesprächen bereits deutlich wurde, dass die Anbindung der Hinterlandgrundstücke des Mühlenweges an den Kanal grundsätzlich möglich, aufgrund seiner Tieflage jedoch mit technischen Problemen behaftet sein würde, ist nun im Rahmen der offiziellen Beteiligung seitens der EBW darum gebeten worden, in den Bebauungsplan den Hinweis aufzunehmen, eventuelle Neubauten in zweiter Reihe des Mühlenweges an die vorhandenen Grundstücksanschlussleitungen der bestehenden Häuser am Mühlenweg anzubinden. Die Abwassersatzung der Stadt Wesseling erlaube eine gemeinschaftliche Nutzung von Grundstücksanschlussleitungen, sofern diese über eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch abgesichert und die Dichtheit der Leitungen überprüft und nachgewiesen werde. Um Bauinteressenten im Vorfeld über diese Voraussetzungen aufzuklären, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen worden.

Neben den angeführten Änderungen sind weitere, kleinere Anpassungen im Planentwurf vorgenommen worden. Hierzu zählen einzelne Optimierungen beim Zuschnitt der Baufelder sowie die Überlegung, aufgrund der optisch 2-geschossig anmutenden Gestalt mehrerer Wohngebäude entlang der Straße Auf dem Mühlenberg hier auch rechtlich zwei Vollgeschosse zu ermöglichen. Für jene Gebäude, die die 2-Geschossigkeit nicht bereits tatsächlich im Bestand ausnutzen (die Angaben in den vorhandenen Bauakten sind diesbezüglich widersprüchlich), ergibt sich für die Zukunft eine Aufstockungsmöglichkeit bzw. die Option, Dachgeschosse zur Wohnraumerweiterung bis in eine höhere Geschossigkeit (z.B. durch Dachgauben) hinein auszubauen.

## **2. Alternativen**

Keine

## **3. Finanzielle Auswirkungen**

Die Bebauungsplanänderung kann vom Fachbereich Stadtplanung mit vorhandenem Personal erarbeitet und betreut werden. Für das extern vergebene Lärmgutachten stehen Haushaltsmittel auf dem Produktsachkonto 51-511-00 5431400 zur Verfügung.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Abrechnung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung der Straße Auf dem Mühlenberg und somit die Generierung von Einnahmen möglich.

## **Anlagen**

- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7 „Auf dem Mühlenberg“
- Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7, 2. Änderung „Auf dem Mühlenberg“ (verkleinert)
- Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/7, 2. Änderung „Auf dem Mühlenberg“
- Liste mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Fraktionen erhalten jeweils ein Exemplar des Bebauungsplanentwurfes im Originalmaßstab von 1:500.