

Federführender Bereich			Beteiligte Bereiche			
Stadtplanung			- 60 -	- 66 -	- 80 -	
Vorlage für Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz Rat						
<u>Betrifft:</u> (ggf. Anlagen bezeichnen) Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz - 2. Bauabschnitt“ hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB						
Namenszeichen des federführenden Bereichs			Namenszeichen Beteiligte Bereiche			
Sachbearbeiter/in	Leiter/in	Datum	- 60 -	- 66 -	- 80 -	
		13.06.2016				
Namenszeichen						
I/10	Fachdezernent	Kämmerer	Bürgermeister			
Bearbeitungsvermerk						

Sachbearbeiter/in: Judith Hawig
Datum: 13.06.2016

öffentlich

nichtöffentlich

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz
Rat

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz - 2. Bauabschnitt“
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Beschlussentwurf:

- Der Rat der Stadt Wesseling schließt sich den Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umweltschutz an, die im Rahmen der Auswertung der Stellungnahmen zur
 - frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (Beschlussvorlage 19/2016- Liste A/B, Abwägungsvorschläge)
 - öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB (Beschlussvorlage 113/2016- Liste A/B, Abwägungsvorschläge)entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt worden sind.

Der Rat beschließt, die abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen in den vorgenannten Beschlussvorlagen zu bescheiden.
- Der in der Sitzung vorliegende Bebauungsplan Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen wird gemäß §§ 1, 2 und 10 BauGB (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der zur Zeit geltenden Fassung) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit geltenden Fassung) vom Rat der Stadt Wesseling als Satzung beschlossen.
- Die in der Sitzung vorliegende, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügte Begründung (einschließlich Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB) und die zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) werden zur Kenntnis genommen.

Sachdarstellung:

1. Problem

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 19.04.2016 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Beschluss ist am 27.04.2016 im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ einschließlich Begründung (mit Umweltbericht) sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.05.2016 bis einschließlich 08.06.2016 im Neuen Rathaus der Stadt Wesseling öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 03.05.2016 entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bebauungsplanverfahren beteiligt worden.

2. Lösung

Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zwei schriftliche Stellungnahmen aus der Bürgerschaft eingegangen. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind Teil A der beigefügten Liste zu entnehmen. Die Einwender sind in der Liste anonym aufgeführt. In nicht öffentlicher Sitzung wird den Gremien ein Namensverzeichnis der Einwender zur Zuordnung der Stellungnahmen zur Verfügung gestellt.

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung haben 15 Behörden/ sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2/93.2 abgegeben. Die inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen sowie entsprechende Abwägungsvorschläge sind Teil B der beigefügten Liste zu entnehmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB (Liste A/B) nicht zu einer inhaltlichen Änderung der Bebauungsplanentwürfs für das Plangebiet „Wohngebiet Eichholz - 2. Bauabschnitt“ geführt hat. Es sind jedoch nachfolgende Klarstellungen im Vergleich zur Offenlagefassung vorgenommen worden:

- Konkretisierung der Festsetzung zur Festlegung des Bezugspunktes durch die Übernahme von Straßenausbauhöhen in die Planzeichnung des Bebauungsplans sowie eine entsprechende Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 und der Begründung. Im Rahmen der Offenlage ist der Ausbauhöhenplan mit den nun in den B-Plan übernommenen Höhen bereits mit ausgelegt worden.
- Redaktionelle Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.2 zu Stellplätzen im Bereich für „Mehrfamilienhäuser“ um die Baugebiete WA 23 und WA 25. Die konkrete Benennung dieser beiden Baufelder fehlte in der Offenlagefassung der Textfestsetzung. Inhaltlich war die Zuordnung zu den Regelungen für „Mehrfamilienhäuser“ bereits vor der nun vorgenommenen Ergänzung gegeben, da schon die Offenlagefassung des Bebauungsplans für die Baufelder WA 23 und WA 25 weder eine „E“-/ „ED“-Festsetzung noch eine Begrenzung der Wohneinheiten vorsah.
- Redaktionelle Herausnahme der Umgrenzung von „Flächen für Stellplätze und Garagen“ aus dem Baugebiet WA 23. Der Verzicht auf die gesonderte Flächendarstellung resultiert aus der funktionalen Zuordnung des WA 23 zur oben angeführten planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.2 zu Stellplätzen und Garagen im Bereich von „Mehrfamilienhäusern“. Die gesonderte Flächenausweisung ist überflüssig.
- Redaktionelle Herausnahme des Baufeldes WA 33 bei der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5 zur Größe von Baugrundstücken. Die angeführte Textfestsetzung sieht für die mit einer „Einzelhaus“-Festsetzung versehenen Baufelder eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm vor. Die Festsetzung gilt nicht für Baugebiete, in denen eine (Einzel- und) Doppelhausbebauung zulässig ist. Von diesen „ED“-Baufeldern existieren mit dem WA 20, WA 22 und WA 33 insgesamt drei im Plangebiet. Bei einer Bebauung der angeführten Baufelder mit jeweils zwei Doppelhäusern bzw. vier Doppelhaushälften – wie es das städtebauliche Konzept vorsieht - entstünden Grundstücke, die teilweise weniger

als 400 qm aufweisen würden. Von der Festsetzung Nr. 5 sollte somit das versehentlich hier angeführte Baufeld WA 33 ausgenommen werden.

- Redaktionelle Ergänzung des Bebauungsplans um einen Hinweis zur Zulässigkeit von Werbeanlagen an Landesstraßen. Der Hinweis gibt wesentlich Inhalte der vom Landesbetrieb Straßenbau NRW getätigten Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplans wieder und dient der sicheren Abwicklung des Verkehrs.

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss

Die Abwägung des Rates der Stadt Wesseling gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 „Wohngebiet Eichholz – 2. Bauabschnitt“ umfasst sowohl die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB) als auch die bei der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen. Die Auswertung der Stellungnahmen zur Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (Beschlussvorlage 19/2016 - Liste A/B) ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt und damit Bestandteil der gesamten Abwägungsentscheidung des Rates der Stadt Wesseling.

Das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 „Eichholz“ soll mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wesseling abgeschlossen werden.

3. Alternativen

Keine

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wesseling mbH (SEG) und die PARETO GmbH sind mit jeweils 50 % der Anteile Gesellschafter der PG Eichholz. Die aus der Projektentwicklung des 2. Bauabschnitts des Wohngebiets Eichholz resultierenden Kosten (Kosten für Planung, Gutachten, Baureifmachung, Erschließung, Vermarktung etc.) werden anteilig zu jeweils 50 % von den Gesellschaftern der PG Eichholz getragen. Dementsprechend werden die Erlöse aus der Vermarktung der Wohnbaugrundstücke des 2. Bauabschnittes anteilig zu 50 % den beiden Gesellschaftern der PG Eichholz zufließen.

Anlagen

- Geltungsbereich
- Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Liste A/B)
- Planzeichnung (verkleinert)
- Planzeichenlegende
- Textliche Festsetzungen
- Begründung mit Umweltbericht und Anlagen (letztere z.T. verkleinert)
- Zusammenfassende Erklärung
- Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Liste A/B).

Anmerkung:

Die Fraktionen/ fraktionslosen Ratsmitglieder erhalten je eine Planfassung des Bebauungsplans Nr. 2/93.2 im Originalmaßstab 1:1000.