

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Engter	07.09.2017	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt		Ö			
Verwaltungsausschuss		N			

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 109 "Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II" mit baugestalterischen Festsetzungen, 2. Änderung  
- Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB  
(Baugesetzbuch) - Bezugsvorlage WP 11-16/218

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ mit baugestalterischen Festsetzungen, 2. Änderung und der Entwurf der Begründung werden beschlossen.
2. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten, Kapshügel II“ mit baugestalterischen Festsetzungen wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
3. Die Auslegung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen. § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
5. Gem. § 4a Abs. 2 BauGB wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss hat sich der Geltungsbereich im Teilbereich II im Norden um das Flurstück 86/57, Flur 11, Gemarkung Engter, erweitert und das Flurstück 73/7, Flur 11, Gemarkung Engter, wurde herausgenommen, da das Grundstück bereits bebaut ist. Für die Herstellung der Winkelstraße wurden die Flurstücke 147/9, 75, 74/10, 74/12, 78/61 und 77/4 im Geltungsbereich ergänzt.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Hinter Kellens Gärten“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Neuordnung einzelner Grundstücke und die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Engter geschaffen, wodurch dem Bedarf nach zusätzlichem

Wohnraum Rechnung getragen wird. Der Geltungsbereich setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen, die räumlich nicht zusammenhängen.

Aufgrund von Grundstücksverkäufen im Teilbereich I ist es sinnvoll, die überbaubaren Bereiche den aktuellen Grundstückszuschnitten anzupassen. Es soll insbesondere verhindert werden, dass sich eine Bebauung in zweiter Reihe (sog. Hinterliegerbebauung) entwickeln könnte. Mit der Reduzierung des überbaubaren Bereiches soll eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ohne direkte Anbindung an eine öffentliche Erschließungsstraße verhindert werden. Dies wurde bei Abschluss des Kaufvertrages für das Flurstück 124/1 vereinbart, sodass der Bebauungsplan entsprechend angepasst wird.

Planungsanlass im Teilbereich II ist vor allem die Optimierung der überbaubaren Bereiche auf dem Flurstück 86/14 sowie die Neuordnung der Erschließung (Wegfall der Wendeanlage in der Winkelstraße). Diese Möglichkeit der Optimierung hat sich ergeben, da nunmehr das gesamte Grundstück 86/14 bebaut werden soll. Bei Aufstellung der ursprünglichen Planung war dies seitens des damaligen Eigentümers noch nicht entschieden. Das Planvorhaben ermöglicht eine kleinteiligere Gliederung der Grundstücke mit einer zusätzlichen Erschließung, um eine wohnbauliche Entwicklung einzuleiten. Hierbei sollen die neuen Strukturen durch entsprechende Festsetzungen optimal in die vorhandene Bestandssituation integriert werden, wobei die ursprünglichen Festsetzungen aufgenommen werden. Teile des Gebäudes Winkelstraße 13 sollen erhalten werden. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die Winkelstraße ausgebaut und abgerechnet werden, wobei für 2018 die Baustraße für die neu zu erschließende Fläche vorgesehen ist und in 2018 die endgültige Herstellung der gesamten Winkelstraße.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt werden und keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter zu erwarten sind, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes kann im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet werden. Weiterhin kann und wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von einer Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung der Auslegung wird die Öffentlichkeit über diese Sachverhalte informiert. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB finden im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes statt.

Die Verwaltung empfiehlt, den vorliegenden Entwurf für die geplante Bebauungsplanänderung einschl. der Begründung entsprechend des Beschlussvorschlages zu beschließen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung zu beteiligen.

#### **Anlagenverzeichnis:**

Begründung\_B-Plan 109.2\_Auslegung

B-Plan 109.2\_A3\_Auslegung

B-Plan 109.2\_A4\_Auslegung