

TOP
Datum 2. August 2012

Der Oberbürgermeister
61.1 Abt. Stadtplanung
61.12-312/WE 59

Drucksache
15317/12

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Planungs- und Umweltausschuss	05.09.2012	X					
Verwaltungsausschuss	11.09.2012		X				
Rat	18.09.2012	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Stadtbezirksrat 323 Wenden-Thune-Harxbüttel
als Mitteilung außerhalb von Sitzungen

Überschrift, Beschlussvorschlag

Bebauungsplan „Am Obstgarten“, WE 59

Stadtgebiet beiderseits der Straße Am Obstgarten
Behandlung der Stellungnahmen, Satzungsbeschluss

- „1. Die vor und während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung gemäß der Anlage 5 zu behandeln.
2. Der Bebauungsplan „Am Obstgarten“, WE 59, wird in der während der Sitzung ausgehängten Fassung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zugehörige Begründung wird beschlossen.“

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Am 4. Mai 2010 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Obstgarten“, WE 59, beschlossen mit dem wesentlichen Ziel, die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Brandenburgstraße-West“, WE 53, an den baulichen Bestand anzupassen.

Anlass für diesen Beschluss war die Tatsache, dass die neue Bebauung von dem Bauträger zum überwiegenden Teil entgegen den Festsetzungen des dort geltenden Bebauungsplanes „Brandenburgstraße-West“, WE 53, umgesetzt worden ist. Sämtliche Neubauten sind gemäß § 69a Niedersächsische Bauordnung (NBauO) im Bauanzeigeverfahren errichtet worden; demnach erfolgte keine Prüfung der Unterlagen und der Entwurfsverfasser war selbst verantwortlich für die Einhaltung der Rechtsvorschriften.

Bei den planungsrechtlichen Verstößen handelt es sich in erster Linie um Überschreitungen der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, der Geschossigkeit (es wurden zweigeschossige Gebäude statt nur eingeschossige errichtet) und der Geschossflächenzahl. Darüber hinaus wurden Stellplätze in größerem Umfang außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet.

Da die späteren Käufer die Gebäude in Unkenntnis der Baurechtsverstöße durch den Planverfasser erworben haben, müsste sich die Verwaltung an diese wenden, damit die planungsrechtlich zulässigen Zustände hergestellt werden; dabei wären auch Rückbauverfügungen und damit verbundener Verlust von Wohnraum nicht ausgeschlossen.

Da eine Duldung der planungsrechtlichen Missstände nicht in Betracht kommt, hat die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Obstgarten“, WE 69, vorgeschlagen mit dem Ziel, die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes „Brandenburgstraße-West“, WE 53, an den heutigen baulichen Bestand anzupassen.

Das Verfahren selbst wird auf Kosten des seinerzeitigen Planverfassers durchgeführt; er hat sich über einen Planerkostenvertrag zur Übernahme aller Kosten verpflichtet.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstigen Stellen

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstigen Stellen wurde in der Zeit vom 12.09. bis 21.10.2011 durchgeführt. Da sämtliche Beteiligten der Planung zugestimmt oder keine Bedenken geäußert haben, erfolgt keine Wiedergabe der Stellungnahmen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Am 02.05.2012 wurde die öffentliche Auslegung vom Verwaltungsausschuss beschlossen und in der Zeit vom 15.05. bis 15.06.2012 durchgeführt.

Während dieser Zeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Hierbei handelt es sich um eine Ergänzung der Stellungnahme desselben Einsenders, die bereits außerhalb der Auslegungsfrist vorlag. Die Schreiben sind als Anlage 5 beigefügt und mit einer Stellungnahme und einem Vorschlag der Verwaltung versehen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, die in Anlage Nr. 5 aufgeführten Stellungnahmen den Vorschlägen der Verwaltung entsprechend zu behandeln und den Bebauungsplan „Am Obstgarten“, WE 59, als Satzung sowie die Begründung zu beschließen.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Textliche Festsetzungen

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 (2) BauGB

I. A.

gez.

Hornung