

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/22/220

öffentlich

Bebauungsplan Nr. 21.2 2. Änderung der Stadt Klütz hier: veränderter Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 13.10.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	27.10.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	28.11.2022	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	12.12.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz hatte auf Antrag der Antragsteller vom 20.08.2019 im August 2019 den Beschluss zur Einleitung des Planverfahrens über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. Teil in Wohlenberg gefasst. Die Zielsetzungen waren gemäß Beschluss über die Einleitung des Planverfahrens beurteilt worden und bestätigt worden.

Nunmehr ist eine Änderung des ursprünglich beabsichtigten Planungsziels zur Einleitung des Änderungsverfahrens vorgesehen. Die Art der baulichen Nutzung soll weiterhin das Mischgebiet nach § 6 BauNVO sein, in dem die Wohn-, Gewerbe- und Ferienwohnnutzung möglichst mit jeweils Drittelanteilen umzusetzen ist. Die Zielsetzung der Wohnfunktion bleibt erhalten. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird weiterhin berücksichtigt. Für die innerhalb des Bereiches beabsichtigten Einzelhäuser sind anstelle von bisher zwei zulässigen Wohnungen drei Wohnungen vorgesehen. Dies bietet sich unter Berücksichtigung der beabsichtigten Grundrissgestaltung mit einer geringeren Nutzung im Dachgeschoss an. Auch in Bezug auf die Wohnungsgrößen wird dieser Sachverhalt als vorteilig angesehen. Bei den Doppelhäusern bleibt es bei den bisherigen Festsetzungen.

Es sollen neue Flächenzuordnungen geben. Das Baugebiet soll zur Grundstücksnutzung (mit 1 gekennzeichnet) etwas vergrößert werden. An anderer Stelle ist vorgesehen (mit 2 gekennzeichnet), Grünflächen zu erweitern und zu ergänzen. Für mehr Entwicklungsmöglichkeit für das bestehende Gebäude ist hier beabsichtigt, die Baugrenze zu erweitern. Für das Bestandsgebäude soll noch eine Zufahrt im Osten berücksichtigt werden, die als Ausgleich für die entfallene Zufahrt genutzt werden kann. Um mehr Spielraum für die Gestaltung zu haben, ist eine Generalisierung der Baugrenzen durchaus vorgesehen. Auswirkungen auf den Baumbestand (Birke) sollen im Planverfahren bewertet und beurteilt werden. Ausgleich ist zu schaffen. In Bezug auf den Ausgleich ist eine adäquate Lösung zu bisherigen Ausgleichsmaßnahmen, die im Bereich an

der „Wohlenberger Wieck“ nicht mehr zur Verfügung stehen (eigentumsseits) an anderer Stelle vorgesehen. Hier soll ein Krautsaum an der Steilküste an der bestehenden Hecke vorgesehen werden. Für die Zugänge soll ein weiterer Fußgängerzugang vorbereitet werden, der in der Übersichtsskizze gekennzeichnet ist. Eine Ein- und Ausfahrt kann entfallen. Hierfür können die Zufahrten entsprechend gebündelt werden. Durch die bereits installierte Grundstückszufahrt und die Stellplätze ist hier eine Optimierung des Konzeptes erfolgt. Bisher sind Nebenanlagen nur in Bereichen der Flurstücke 9/3, 9/4, 9/5 zulässig. Unter Berücksichtigung des Gestaltungsrahmens innerhalb der Fläche ist auch die Errichtung von untergeordneten Nebengebäuden vorgesehen. Ein „ausufern“ über die Baugrenze Richtung Küste ist jedoch nicht vorgesehen. Die seeseitige Baugrenze soll nicht überschritten werden. Festlegungen zur Gestaltung sollen maßgeblich für Hauptgebäude, die den Bereich maßgeblich prägen, erhalten bleiben. Die Änderungsabsicht betrifft einen Teil des Baugebietes, maßgeblich das MI 2 Gebiet, jedoch auch einen Teil des MI 1 Gebietes. Die Planbereichsgrenzen sind entsprechend umgrenzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt:

1. Den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. Teil für einen Teilbereich in der Ortslage Wohlenberg.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt maßgeblich das Baugebiet MI 2 mit den Flurstücken 8/17, 8/16 und 8/18 der Flur 1 der Gemarkung Wohlenberg und aus dem Baugebiet MI 1 das Flurstück 9/6 der Gemarkung Wohlenberg, Flur 1.

Das Gebiet befindet sich

- nördlich der Straße „An der Chaussee“,
- im Westen wird das Gebiet begrenzt durch das Grundstück „An der Chaussee 10a“,
- im Norden wird das Gebiet begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südosten grenzt das Gebiet „An der Chaussee 9“.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. Teil der Ortslage Wohlenberg ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

2. Das Planungsziel besteht in der städtebaulich, räumlichen Neuordnung des Gebietes

und berücksichtigt folgende Ziele:

- Neuordnung von Baugebiet und Grünflächen,
- Regelung der Wohneinheiten für Einzelhäuser, maximal 3 Wohnungen,
- neue Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten,
- Zulässigkeit von Nebengebäuden,
- gestalterische Vorgaben beschränkend für Hauptgebäude; Zulässigkeit von Nebengebäuden in Holz,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, 2. Teil insgesamt.

3. Den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 2/51101/56350000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Anlage1_bpl21_20220831_0001 öffentlich
2	Anlage2_PlanAeBereiche-mit-Kennzeichng-lfd-Nr öffentlich
3	Anlage3_Klütz B21-2T-1Ä-Satzg öffentlich
4	Anlage4_Plan_Lage-Ausgleichfl öffentlich
5	Anlage5_2022-10-18Klutz_B21_2Ae_Aufstell_Luft_A4 öffentlich
6	Anlage6_Beschl-EinleitungPlanverfahren öffentlich