

Stadt Klütz

Beschlussvorlage

BV/02/23/034

öffentlich

B- Plan Nr. 28 Lindenring- Ergänzung des Wohngebietes 2. Änderung hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Maria Schultz	<i>Datum</i> 09.03.2023 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)	02.05.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	17.04.2023	N
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	23.03.2023	Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz hat den Bebauungsplan Nr. 28 für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Arrondierung des vorhandenen Wohngebietes am Lindenring bis hin zur Lärmschutzanlage, die im Zusammenhang mit der Umgehungsstraße realisiert wurde, aufgestellt. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurden weitere Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet und eine Überarbeitung von Festsetzungen im Bereich des bis dahin rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 wurde vorgenommen. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde das Gebiet zwischen der bestehenden Bebauung am Lindenring und der Feuerwehr für eine künftige Wohnbebauung einbezogen (WA 5). Hier hat die Stadt Klütz die Bebauung mit zweigeschossigen Stadtvillen vorgesehen. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist seit Juni 2018 rechtskräftig. Das Plangebiet wird derzeit bebaut.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 verfolgt die Stadt Klütz die Zielsetzung, eine straßenbegleitende Bebauung mit Wohnhäusern zu ermöglichen. Entlang des Eschenweges ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung bis zu 30° vorgesehen; entlang der Straße "Am Turnplatz" (WA 5) ist die Bebauung mit zweigeschossigen Stadtvillen mit einem flachgeneigten Dach bis zu 10° geplant.

Für eine Bebauung im rückwärtigen Bereich wurden an ausgewählten Stellen mit der Planung die Bildung separater Grundstücke berücksichtigt und es wurden verkehrsberuhigte Bereiche bis an die hinterliegenden Grundstücke geführt. Darüber hinaus bestand nicht die Absicht der Stadt Klütz Wohnhäuser in der sogenannten zweiten Reihe bzw. mehrere Wohnhäuser auf einem Baugrundstück zu ermöglichen.

Das Baubegehren für ein Grundstück im Bereich des WA 5 sieht vor, eine Teilung des Baugrundstücks vorzunehmen und auf jedem neu entstandenen Grundstücksteil ein Wohnhaus zu errichten. In beiden Wohngebäuden besteht die

Absicht je 2 Wohneinheiten zu errichten. Es würden anstelle einer Grundstückszufahrt zwei Grundstückszufahrten entstehen. Dies würde bedeuten, dass eine höhere städtebauliche Verdichtung als mit der Planung angezielt, entstehen würde. Das ist nicht im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt für das Plangebiet. Die Stadtvertretung hat daher bereits am 13. Dezember 2021 beschlossen, dass gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB i.V.m. der Befreiung nach § 31 BauGB für das Vorhaben "2 Wohngebäude mit je 2 WE, Carport und Doppelcarport auf dem Grundstück am Turnplatz ..." zu versagen. Zwischenzeitlich wurde dieser Bauantrag vom Bauherren zurückgezogen. Jedoch nimmt die Stadt Klütz dies zum Anlass, um die Bauleitplanung um entsprechende Regelungen, die die Realisierung der Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten sollen, die Änderung des Bebauungsplanes entsprechend vorzunehmen.

Selbst wenn bereits auf einem Großteil der Baugrundstücke ein Antrag gestellt oder sogar eine Realisierung des Bauantrages erfolgte, sollen die zusätzlichen Regelungen zur Gewährleistung des Bebauungskonzeptes getroffen werden, um Grundstücksteilungen und weiteren zusätzlichen Bauungen entgegenzuwirken. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 schließt sämtliche Baugebietsflächen WA 1 bis 5 ein.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 hat die Stadt Klütz bereits die Regelung getroffen, dass in den WA 1 bis WA 4 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt ist; für das WA 5 wurde keine Regelung festgelegt. Der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist bezüglich der Festsetzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu entnehmen: *"... Im WA 5 sind zweigeschossige Stadtvillen vorgesehen, hier ist eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten aufgrund der größeren Zahl der Vollgeschosse nicht erwünscht. Mit der festgesetzten maximalen Zahl der Wohneinheiten in den WA 1 bis 4 nimmt die Stadt Klütz direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Wohngebietes. Zusätzlich wird auf den Einfamilienhauscharakter, der das Gebiet überprägt, Einfluss genommen."*

Ohne zusätzliche Regelungen könnten mehr Wohneinheiten als ursprünglich anvisiert entstehen.

Die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden wie folgt benannt:

- Der Veränderung der Bebauungsstruktur auf den Baugrundstücken sowie einer übermäßigen Verdichtung der Baugebiete soll entgegengewirkt werden.
- Bereiche mit unterschiedlich großen Grundstücken sollen berücksichtigt werden. Einer Splittung insbesondere großer Grundstücke durch Teilung soll entgegengewirkt werden.
- Die Größe der Baugrundstücke als Mindestmaß, bezogen auf die jeweilige Fläche innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, wird festgesetzt.
- Insbesondere vor der Zielstellung des Entgegenwirkens der übermäßigen Verdichtung wird der Grundstücksanteil je Wohneinheit festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele sollen mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Festsetzungen

- in Bezug auf die Größe der Baugrundstücke im Plangebiet als Mindestmaß
- sowie zum Grundstücksanteil je Wohneinheit getroffen werden.

Festsetzung der Größe der Baugrundstücke im Plangebiet:

- Es werden unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen

Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die auf der Grundlage der 1. Änderung gebildeten Baugrundstücke werden berücksichtigt. Es ist die Fläche des Baugrundstücks innerhalb der Baugebietsfläche zugrunde zu legen; Grünflächen oder außerhalb des Baugebietes gelegene Flächen, die keine Baugebietsflächen sind, zählen nicht dazu. Die festgesetzte Mindestgröße darf nicht unterschritten werden.

Grundstücksanteil je Wohneinheit:

- Es werden die Flächenanteile des Baugrundstücks je Wohneinheit festgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass unterschiedlich große Baugrundstücke gebildet wurden. Die Stadt Klütz entscheidet über die Zielstellung, die Flächenanteile der Baugrundstücke je Wohneinheit in unterschiedliche Kategorien zu splitten, um unterschiedliche Grundstücksgrößen zu sichern, aber in der Regel nicht mehr als 2 WE auf einem Baugrundstück zu erzielen. Es sind folgende Kategorien denkbar:
 - o Baugrundstück > 1.200 m²: Je 1 Wohneinheit (WE) ist ein Grundstücksanteil von mindestens 600 m² nachzuweisen.
 - o Baugrundstück < 1.200 m² und > 1.000 m²: Je 1 Wohneinheit (WE) ist ein Grundstücksanteil von mindestens 500 m² nachzuweisen.
 - o Baugrundstück < 1.000 m² und > 800 m²: Je 1 Wohneinheit (WE) ist ein Grundstücksanteil von mindestens 400 m² nachzuweisen.
 - o Baugrundstück < 800 m² und > 600 m²: Je 1 Wohneinheit (WE) ist ein Grundstücksanteil von mindestens 300 m² nachzuweisen.
 - o Baugrundstück < 600 m²: Je 1 Wohneinheit (WE) ist ein Grundstücksanteil von mindestens 225 m² nachzuweisen.Damit würde gewährleistet sein, dass auch beim kleinsten Grundstück (450 m²) im Plangebiet noch 2 WE errichtet werden könnten. Auch beim größten Grundstück (1.203 m²) könnten maximal 2 WE errichtet werden.

Die unveränderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 besitzen weiterhin Gültigkeit.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist eingehalten und wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind erfüllt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Klütz beschließt,

1. Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Wohngebiet am Lindenring. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch Flächen der Feuerwehr, der Telekom und des Regenwasserrückhaltebeckens,

- im Osten: durch den "Eschenweg" sowie die Umgehungsstraße mit angrenzendem Wall,
 - im Süden: durch die Wendeanlage am Ende des "Eschenwegs" und die Fläche für Versorgungsanlagen,
 - im Westen und Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der vorhandenen Bebauung des Wohngebietes Lindenring und die Wendeanlage am "Lindenring".
2. Die Planungsziele für die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden wie folgt benannt:
 - Der Veränderung der Bebauungsstruktur auf den Baugrundstücken sowie einer übermäßigen Verdichtung der Baugebiete soll entgegengewirkt werden.
 - Bereiche mit unterschiedlich großen Grundstücken sollen berücksichtigt werden. Einer Splittung insbesondere großer Grundstücke durch Teilung soll entgegengewirkt werden.
 - Die Größe der Baugrundstücke als Mindestmaß, bezogen auf die jeweilige Fläche innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete, wird festgesetzt.
 - Insbesondere vor der Zielstellung des Entgegenwirkens der übermäßigen Verdichtung wird der Grundstücksanteil je Wohneinheit festgesetzt.
 3. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der Stadt Klütz erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
 4. Der Aufstellungsbeschluss ist 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	2023-03-29Klutz_B28_2Ae_AufstgBeschluss_Anlg1_Plan öffentlich
---	---