

Stadt Schwerte
Der Bürgermeister

Drucksache-Nr.:	IX/0870
Datum:	26.10.2018
Status:	öffentlich
Freigabedatum:	30.10.2018

Bereich/Az:
Stadtplanung und Umwelt / 61-26-03/195

Sitzungsvorlage

für die Beratung im:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt	20.11.2018	öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. 195 "Wohnen am Winkelstück"
- Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Produkte

09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“ wird beendet.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ im Ortsteil Villigst wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereich auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 3) beschlossen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ (Anlage 3) ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich Begründung (Anlage 4) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt.

Im Auftrag

gez. Mork

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 09.05.2017 hat der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte (AISU) beschlossen, entsprechend des Antrags der Wölling & Partner GbR vom 03.04.2017 das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“ gem. § 12 Abs. 2 BauGB durchzuführen (DS IX/0556).

Aktuell hat die Wölling & Partner GbR erklärt, dass sie sich nicht mehr bereit und in der Lage sieht (Anlage 1), das Vorhaben weiter zu verfolgen. Ursächlich hierfür ist insbesondere die Tatsache, dass der Vorhabenträger nicht Eigentümer der Grundstücke wird, sodass die rechtlichen Voraussetzungen zum Abschluss eines Durchführungsvertrages im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht vorliegen.

Um die städtebauliche Zielsetzung weiterhin zu verfolgen, wird ein Wechsel des Bebauungsplanverfahrens notwendig, sodass das vorgenannte vorhabenbezogene Verfahren beendet werden muss. Da sich auch unter gesamtstädtischen Aspekten bei der Bereitstellung attraktiver Wohnbaugrundstücke für eine Eigenheimbebauung weiterhin ein deutlicher Bedarf abzeichnet, der aus dem bestehenden Grundstückangebot nicht abgedeckt werden kann, ist es nunmehr beabsichtigt, durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ diese Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Planunterlagen wurden entsprechend überarbeitet. Das ursprüngliche Baukonzept wird weiterhin verfolgt, da die Fläche für eine die Ortslage Villigst nach Westen hin arrondierende aufgelockerte Wohnbebauung in besonderer Weise geeignet ist.

Das Baukonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit einer Grundstückstiefe von max. 35 m vor. Insgesamt sollen 5 Wohnhäuser (Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften) in zweigeschossiger Bauweise realisiert werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bestehende Straße „Am Winkelstück“, so dass keine Aufwendungen für die verkehrliche Erschließung getätigt werden müssen. Anfallendes Schmutzwasser wird über eine Druckleitung in den vorhandenen Kanal in der Elsetalstraße abgeführt. Das anfallende Regenwasser soll ortsnah versickert oder ggf. gedrosselt in den vorhandenen Kanal abgeleitet werden.

Rechtliche Beurteilung:

Die Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Da die Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bereits zuvor im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Winkelstück“ erfolgt ist, wird der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 195 „Wohnen am Winkelstück“ direkt offengelegt. Die für das neue Planverfahren relevanten Änderungen im Sinne der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB - parallel zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 5) wurden übernommen bzw. eingearbeitet.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens 1 Woche vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt zu machen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist

vorgebracht werden können. Die Unterlagen werden gleichzeitig auf der Internetseite der Stadt Schwerte veröffentlicht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel durchgeführt. Die fristgemäß vorgebrachten Anregungen werden wiederum geprüft und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Planung entstehen der Stadt Schwerte keine Kosten, da der bisherige Vorhabenträger bzw. die derzeitigen Eigentümer der Fläche die Kosten für die Überarbeitung der Planung, der Gutachten und die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen übernehmen.

Gleichstellungsbelange:

Gleichstellungsbelange werden nicht berührt.

Inklusionsbelange:

bezogen auf Einschränkungen in den Bereichen

Beweglichkeit Sehen Hören Denken Fühlen

werden nicht berührt.

wurden berücksichtigt.

wurden nicht berücksichtigt, weil _____.

Anlagen:

1. Erklärung des bisherigen Vorhabenträgers
2. Übersichtsplan
3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 195 "Wohnen am Winkelstück"
- 4.a) Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 "Wohnen am Winkelstück" 4.b)
Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 195
5. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung und Offenlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 25 "Wohnen am Winkelstück"