

Gremium:	Sitzungsart:	Zuständigkeit:	Datum:
Gemeinderat Bell	öffentlich	Entscheidung	27.02.2020

Verfasser: Andreas Loeb	Fachbereich 4
--------------------------------	----------------------

Tagesordnung:

Bauleitplanung der Ortsgemeinde Bell; Bebauungsplan "Hauptstraße";

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

b) Einleitung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

c) Auftragsvergaben

Ausschlussgründe nach § 22 GemO liegen für folgende Personen vor, so dass diese an der Beratung und Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben:

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück des ehem. Betonwerkes in der Hauptstraße gibt es Planungsideen bezüglich einer Wiedernutzbarmachung der Fläche zu Zwecken der Wohnnutzung. Es ist geplant dort mehrere Wohngebäude zu errichten. Bereits im Mai 2019 wurde dem Gemeinderat ein Vorschlag für eine Folgenutzung der Flächen vorgestellt. Da der Investor zwischenzeitlich gewechselt hat und auch eine neue Konzeption als Planungsgrundlage dienen soll, muss der Gemeinderat erneut über die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beraten.

Es ist geplant, die o.g. Flächen mit drei Doppelhäusern und drei freistehenden Einfamilienhäusern zur bebauen, die über eine noch herzustellende Stichstraße über von der Hauptstraße aus erschlossen werden. Die Stichstraße wird durch den Investor hergestellt. Nach erstmaliger Herstellung und Abnahme soll diese unentgeltlich in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Ortsgemeinde übergehen.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich im sogenannten Innenbereich der Ortslage und das Bauvorhaben ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Voraussetzung für eine positive Bescheidung ist, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach der Art der baulichen Nutzung würde sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen, da es sich wie umliegend auch, um Wohnnutzungen handelt.

Die Grundflächen der geplanten Gebäude würden sich ebenfalls in die Umgebungsbebauung einfügen. Allerdings würde hier eine Bebauung in zweiter, dritter und sogar vierter Reihe erfolgen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ergibt sich aus Sicht der Verwaltung daher die Notwendigkeit, im vorliegenden Fall ein Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Bauleitplanung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Da artenschutzrechtliche Betroffenheiten im Vorfeld nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, ist zudem die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zudem wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Investor zu tragen. Hierzu ist es erforderlich, vor Beauftragung eine Kostenübernahmeerklärung einzufordern. Diese liegt der Verwaltung bereits vor. Zudem sind der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages sowie der Abschluss eines gesonderten Vertrages für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Erschließungsvertrag) erforderlich. Diese müssen vor Beginn der Offenlage unterzeichnet vorliegen.

Hinweis zur Finanzierung:

Der Ortsgemeinde entstehen durch das Verfahren keine Kosten.

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat hebt den Beschluss vom 20.05.2019 auf und fasst den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB für den Bebauungsplan „Hauptstraße“. Der Geltungsbereich ist dem beigefügten (unmaßstäblichen) Lageplan zu entnehmen. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

b) Der Gemeinderat beschließt weiter, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB einzuleiten.

c) Mit der Erstellung der Bauleitplanunterlagen wird das Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1 in 53577 Neustadt/Wied beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig
Zustimmungen
Ablehnung
Stimmenenthaltungen