

Gemeinde Aarbergen



Vorlage an die Gemeindevertretung

| | | |
|---------------------------------------|---|------------|
| Drucksache VL-68/2017 1. Ergänzung | - öffentlich - | 24.08.2017 |
| Aktenzeichen | 610-20-06-01 Le/KS | |
| Sachbearbeiter/in | Karina Schramm | |
| Fachbereich | Fachbereich 2 - Gemeindeentwicklung und Liegenschaftsmanagement | |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion |
|---|------------|-----------------|
| Gemeindevorstand der Gemeinde Aarbergen | 23.08.2017 | beschließend |
| Gemeindevertretung der Gemeinde Aarbergen | 31.08.2017 | beschließend |

Bauleitplanung der Gemeinde Aarbergen; Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung einer 2. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans "Volbertsberg I", Aarbergen - Daisbach im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans für den Bereich „Volbertsberg I“ im Ortsteil Daisbach gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123 teilw. und 107 teilw. der Flur 14 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der im Anhang beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen.

Das Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 Absatz 2 und 4 Absatz 2 BauGB sind durchzuführen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften wird beauftragt, über die eingegangenen Stellungnahmen abschließend zu entscheiden.

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich insgesamt Wohnen dar, so dass die Bebauungsplanänderung aus dem FNP entwickelt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

| | | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Keine Ausgaben zu leisten: | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| Haushaltsmittel stehen im Haushalt bereit: | <input type="checkbox"/> | | |
| Produkt/Sachkonto: | | | |
| Haushaltsansatz €: | | | |
| Bereits ausgegeben €: | | | |
| Noch vorhanden €: | | | |
| Haushaltsmittel stehen nicht bereit: | <input type="checkbox"/> | | |
| Einstellung muss im Nachtrag erfolgen: | Üpl: | <input type="checkbox"/> | Apl: <input type="checkbox"/> |

| | |
|---|---|
| Produkt/Sachkonto: | |
| <u>Evtl. Stellungnahme:</u> | |
| Finanzielle Bewertung des Fachbereiches erfolgt: | <input checked="" type="checkbox"/> gez. Sabine Hartenfels Leitung Fachbereich 3 - Finanzen Datum: 24.08.2017 |

Begründung:

Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 23.08.2017 der Gemeindevertretung empfohlen, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Volbertsberg I“ durchzuführen.

Im Bebauungsplan „Volbertsberg I“ aus dem Jahr 1996 wurde für den zu betrachtenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit 1-geschossiger Bebauung ausgewiesen. Daneben eine öffentliche Grünfläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Die spätere Bauausführung erfolgte jedoch nicht konform zum rechtskräftigen Bebauungsplan. So wurde der Zuschnitt der Wohnbauflächen verändert und vor allem die verkehrliche Erschließung anders ausgeführt. Neben einer Verlegung der fußläufigen Verbindung wurde zusätzlich eine Stichstraße (Flurstück 119) ausgeführt, die jedoch aufgrund ihrer Steilheit vor allem in den Wintermonaten ungünstig für den Kfz-Verkehr ist.

Es soll daher zur Schaffung von Rechtssicherheit eine 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt werden.

Es soll ein allgemeines Wohngebiet, eine private Grünfläche mit der Zulässigkeit einer privaten Zufahrt sowie öffentliche Stellplätze auf dem Flurstück 116 entlang der Straße "Am Volbertsberg" dargestellt werden. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz bleibt unverändert.

Die Grundstücke konnten bislang vor allem aufgrund der vorhandenen Topographie und Erschließungssituation nicht veräußert werden.

Inzwischen gibt es, unter der Voraussetzung, dass die o.a. Defizite behoben werden die Möglichkeit zur Veräußerung der Grundstücke und damit Schließung der bisherigen Baulücke. Dabei soll durch die Neuplanung die derzeitige öffentliche Grünfläche (Flurstück 116) als private Grünfläche dem Erwerber zugeschlagen werden, was einerseits die Gemeinde bezüglich des Pflegeaufwand entlastet und andererseits durch die Zulässigkeit einer privaten Zufahrt die Erschließungssituation entschärft. Weiterhin sollen auf dem Flurstück 116 öffentliche Stellplätze bereit gestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Steillage sollen II-geschossige Baukörper zugelassen werden, die jedoch von der Straße "Am Volbertsberg" durch die Hanglage in Richtung Süden nur mit einem Geschoß visuell wirksam werden und sich somit in die Umgebungsbebauung integrieren.

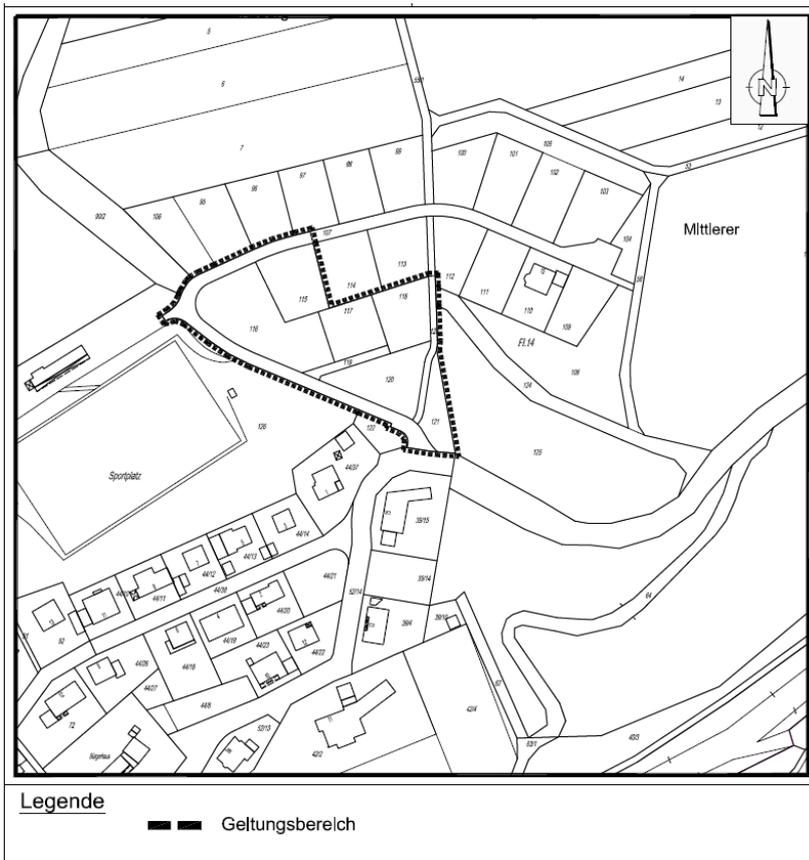
Auf die Festsetzung einer max. Firsthöhe wird verzichtet, da auf die Kubatur der entstehenden Gebäude durch die Festsetzung der Geschossigkeit hinreichend Einfluss genommen werden kann.

Die bisherige Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO wird beibehalten. Die zukünftige Wohnbaufläche soll privat genutzt werden.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung ist sichergestellt.

Der Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Nach Rücksprache der Gemeindeverwaltung mit dem zuständigen Sachbearbeiter des RP Darmstadt kann eine Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.



| | | |
|---|-------------------------------------|---|
| <u>Sachliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u> | <input checked="" type="checkbox"/> | gez. Karina Schramm Datum: 24.08.2017 |
| <u>Rechtliche Bewertung des Fachbereiches erfolgt:</u> | <input checked="" type="checkbox"/> | gez. Eckhard Lemm Datum: 24.08.2017 |
| <u>Vorlage gesehen und zur Beschlussfassung eingebracht:</u> | <input checked="" type="checkbox"/> | gez. Udo Scheliga Bürgermeister Datum: 24.08.2017 |
| | |  (Unterschrift) |