

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

	Datum	Sitzung Nr.	beschlossen ja/nein	Bemerkungen
Magistrat				
Haupt-, Bau- und Finanzausschuss				
Stadtverordnetenversammlung				

V o r l a g e

**Bauleitplanung der Stadt Laubach, Kernstadt
Bebauungsplan "Am Dörrenbergweg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung -
§ 13a BauGB)
hier: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) Nr. 3 und 4 i.V.m.
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Beschlussantrag:

Der Magistrat der Stadt Laubach stellt über den Haupt-, Bau- und Finanzausschuss den Antrag, die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

(1) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach Abwägung der vorliegenden Stellungnahmen gemäß § 1(7) BauGB die in der Anlage (S. 1-18) befindlichen Beschlussempfehlungen als Stellungnahme der Stadt Laubach.

Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

(2) Im Ergebnis der Abwägung wird der Bebauungsplan korrigiert und redaktionell ergänzt.

Gegenüber der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erfolgt zur Fassung als Satzung (mit Ausnahme im Bereich der Bestandsgebäude) eine Verringerung der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Z = II auf Z = I.

(3) Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgte nicht.

(4) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Am Dörrenbergweg“ in der Kernstadt Laubach einschließlich der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO als Satzung und die Begründung dazu.

(5) Die Beschlussfassung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(6) Der Flächennutzungsplan der Stadt Laubach wird nach § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Begründung:

Die landwirtschaftliche Hofanlage Dörrenbergweg 12, die, in zweiter Reihe liegend, über eine knapp 50 Meter lange städtische Wegefläche (Flurstück 181) an den Dörrenbergweg angebunden ist, stellt sich als überwiegend leer stehend und kaum mehr sanierungsfähig dar. Im Jahr 2014 erfolgte eine Veräußerung des gesamten Areals.

Durch die nunmehrige Eigentümerin ist, in Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz oder auch (nach entsprechender Niederlegung von Gebäuden/ Gebäudeteilen) die ersatzweise Neuerrichtung von maximal 5 einzeln stehenden Wohngebäuden in eingeschossiger sowie grundsätzlich barrierefreier Bauweise beabsichtigt.

Neben der Nutzung durch den/die Eigentümer selbst kann/soll darüber hinaus ein weitergehendes Angebot für altersgerechtes Wohnen in der Kernstadt Laubach geschaffen werden.

Zur gezielten planungsrechtlichen Vorbereitung des konzipierten Vorhabens und zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung im Innenbereich, zentral in der Kernstadt Laubach, in privater Trägerschaft und unter besonderen Berücksichtigung des Aspektes „altersgerechtes Wohnen“ entspricht das Planvorhaben in idealer Weise den mit dem § 13a BauGB verfolgten Zielsetzungen des Gesetzgebers.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt(e) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB; eine Umweltprüfung wurde demgemäß nicht durchgeführt.

Demgemäß wurde durch die am 16.07.2014 stattgefundene Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Beteiligung der Öffentlichkeit wurde diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB in Juni / Juli 2016 durchgeführt. Zugleich wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen dessen wurden keine Stellungnahmen vorgelegt, die, im Ergebnis der kommunalen Abwägung, zu wesentlichen Änderungen der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes führen bzw. hätten führen müssen.

Ungeachtet der vorgelegten Stellungnahmen ist seitens der Eigentümerin (mit Ausnahme im Bereich der Bestandsgebäude) grundsätzlich die Errichtung von jeweils nur einem Vollgeschoss beabsichtigt. Die diesbezügliche Festsetzung kann zur Satzungsfassung dem Bebauungsplan entsprechend geändert werden, da die Grundzüge der Planung unverändert bleiben und eine Betroffenheit von privaten oder öffentlichen Belangen erkennbar nicht gegeben ist.

Derzeitig erfolgt die Entwässerung des Grundstückes durch eine Kanalleitung, die, bislang ohne eine diesbezügliche rechtliche Sicherung, über das südwestlich benachbarte Flurstück 183 zur Ortskanalisation im Dörrenbergweg verläuft.

Da deren Eigentümer eine Bestellung / Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Zuge einer notwendigen Ertüchtigung des Kanals ausschließen, soll die Abwasserleitung sowie ggfs. weitere Versorgungsleitungen zukünftig über das Flurstück 184 geführt werden; mit Datum vom 28.10.2016 wurde eine entsprechende Grunddienstbarkeit notariell bestellt sowie beantragt, die Dienstbarkeit im Bestandsverzeichnis des Grundbuches des herrschenden Grundstückes zu vermerken.

Bezüglich der verkehrlichen Anbindung des Gesamtgrundstückes wurde für den bislang kommunalen Weg (Flurstück 181) ein Wegeeinziehungsverfahren durchgeführt.

Alsdann kann / wird das Flurstück in privates Eigentum übergehen.

Ogleich dies eine Minimalerschließung darstellt, ist mit dem Erschließungsweg eine hinreichende verkehrliche Erschließung gegeben. Für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sind eine Zuwegung, Aufstellflächen und Wendemöglichkeit sichergestellt.

Im Zuge von evtl. weitergehenden Erschließungsmaßnahmen bzw. im Zuge der Umsetzung der Einzelbauvorhaben werden (im Hinblick auf Aspekte des vorsorgenden Brandschutzes) konkrete Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr bzw. der Stadt Laubach vorgenommen. Die Zufahrt von z.B. Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen; Mülltonnen sind zur Leerung an die öffentliche Verkehrsfläche (Dörrenbergweg) zu verbringen.

Da die Eigentümer des Anwesens „Dörrenbergweg 10 (Flurstücke 180 und 182) Schädigungen ihrer Gebäude aufgrund einer intensiven Nutzung des Erschließungsweges befürchten, zugleich aber ihrerseits auf eine Nutzung der Wegefläche angewiesen sind, erfolgen diesbezüglich ein Beweissicherungsverfahren und eine vertragliche Festlegung von notwendigen Nutzungsrechten.

Insgesamt sind somit die planungsrechtlichen und sonstigen Voraussetzungen für eine Verabschiedung und Inkraftsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Grundstückseigentümerin getragen; der Stadt Laubach entstehen insoweit keine Kosten.

Vor dem Hintergrund dessen wird die vorstehende Beschlussfassung empfohlen; um Zustimmung wird gebeten.

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

- Übersichtskarte
- Bebauungsplan „Am Dörrenbergweg“
- Stellungnahmen TÖB