

Amt: FD Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Az.: 621.41

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

V o r l a g e

Bauleitplanung der Stadt Laubach, Stadtteil Gonterskirchen Bebauungsplan "Am Giebel, 2. Änderung"

hier: - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

- räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Zielsetzung
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB

Beschlussantrag:

- (1) Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Laubach beschließt gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung einer 2. Änderung zum Bebauungsplan „Am Giebel“ im Stadtteil Gonterskirchen.
- (2) Der vorläufige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1.650 m² die Flurstücke 64 sowie 58 (teilw.) in der Flur 3 der Gemarkung Gonterskirchen.
Lage und vorläufige Abgrenzung des Plangebietes sind den beigefügten Übersichtskarten zu entnehmen.
- (3) Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die ergänzende Errichtung eines Einfamilienhauses im Bereich des neu entstandenen Flurstückes 64 (im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan als nicht überbaubare Fläche festgesetzt) sowie einer (privaten) Zuwegung und Anbindung an die Ver- und Entsorgungsmedien im Bereich der Straße „Am Giebel“ geschaffen werden.
Im Rahmen einer städtebaulichen Vereinbarung (Erschließungsvertrag) sind die technischen und rechtlichen Aspekte der Erschließung sowie die Kostenträgerschaft verbindlich zu regeln und festzulegen.

- (4) Der Bebauungsplan dient innerhalb des Siedlungsverbandes von Gonterskirchen der Nachverdichtung durch eine ergänzende Nutzung der bereits (mit einer landwirtschaftlichen Halle) bebauten Grundstücksfläche.
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von FFH- und/oder Vogelschutzgebieten („Natura 2000“) beeinträchtigt werden.
Da nach aktuellem Kenntnisstand die Anwendungsvoraussetzungen insgesamt gegeben sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.
Gemäß § 13a (2) und § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.
- (5) Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgt gemäß den Bestimmungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.
- (6) Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 6.4 „Am Giebel“ im Stadtteil Gonterskirchen trat im Jahr 1984 in Kraft.

Das (heutige) Flurstück 64 ist (obgleich mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut) als nicht überbaubare Fläche festgesetzt.

Als Voraussetzung einer wohnbaulichen Nutzung der Grundstücksfläche und deren Erschließung bedarf es (analog der nördlich angrenzenden Flächen, wo durch eine 1. Bebauungsplan-Änderung Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen wurde) der Aufstellung einer abermaligen, d.h. zweiten kleinflächigen Änderung des Bebauungsplanes - wovon der Vorhabenträger die Stadt Laubach ersucht hat.

Zur künftigen Gewährleistung einer Anbindung des Grundstückes an die Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Straße „Am Giebel“ (im Süden) sowie als private Zuwegung wird die Wegeparzelle (Flurstück 58) aus Richtung Süden bis in Höhe des Flurstücks 64 in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung miteinbezogen. (Da der Weg keine öffentliche Erschließungsfunktion haben kann und haben wird, sind Mülltonnen am Tag der Abfuhr an die Straße „Am Tannenbergl“ oder „Am Giebel“ zu verbringen).

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen sind in vollem Umfang durch die Bauherrenschaft zu tragen, eine Heranziehung von benachbarten Anliegern zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen ist ausgeschlossen.

Die Modalitäten zur Kostenträgerschaft sowie zur konkreten Herstellung der Erschließung (einschließlich notwendiger Nebenarbeiten) werden in einem städtebaulichen Vertrag (Kostenübernahmevertrag, Erschließungsvertrag) zwischen der Bauherrenschaft und der Stadt Laubach festgelegt.

Zur Deckung des örtlichen Eigenbedarfs an Wohnbauflächen kann dem privaten Ansinnen durch Aufstellung einer 2. Änderung zum Bebauungsplan „Am Giebel“

Rechnung getragen werden.

Es ergibt sich eine geringe bauliche Verdichtung im Bereich „Am Giebel“ und der bereits schon bebauten Grundstücksfläche. Damit hat das Vorhaben keine konkurrierenden Auswirkungen auf die Innenentwicklung der Stadt und steht dem IKEK-Prozess nicht entgegen.

Mit der gegebenen Lagesituation und den sonstigen Rahmenbedingungen kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als *Bebauungsplan der Innenentwicklung* gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Laubach entstehen gemäß den vorstehenden Ausführungen keine Kosten.

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

(Klug)
Bürgermeister

Anlagen:

Übersichtskarten
Lage und vorläufige Abgrenzung des
Plangebietes (ohne Maßstab)



