



## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/176/2017

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Sofie Arnold
---------------------------------

**Bebauungsplan W-4-57 (89) „Gebiet am Finkenschlag,, 1. Änderung  
 - Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der  
 Behörden und Träger öffentlicher Belange  
 - Satzungsbeschluss bzw. Beschluss für eine erneute beschränkte öffentliche  
 Auslegung**

Anlagen:

1. Planblatt mit Legende
2. Textlichen Festsetzungen und Grünordnungsplan
3. Begründung
4. Abwägungstabelle für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	04.04.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	28.04.2017	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

1. Den redaktionellen Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben wird zugestimmt.
2. Die Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden als Abwägung i.S. §1 Absatz 7 BauGB beschlossen.
3. Der Anregung in der Beteiligung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Abwägung i.S. §1 Absatz 7 BauGB
  - a) nicht entsprochen.
  - b) entsprochen.
4. a) *Wenn der Anregung unter 3. nicht entsprochen wurde:*  
 Der Bebauungsplan W-4-57 (89) „Gebiet am Finkenschlag“, 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, der Satzung unter Hinweis auf die Begründung wird in der dieser Vorlage beigefügten Fassung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
  - b) *Wenn der Anregung unter 3. entsprochen wurde:*  
 Die Planung ist zu ändern und erneut beschränkt auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Interne Kosten (Personalkosten)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Interne Kosten (Personalkosten)		
Haushaltsmittel vorhanden?	-		
Folgekosten?	keine		

## **I. Zusammenfassung**

Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf für das Gebiet am Finkenschlag sah eine Siedlung mit eingeschossigen (z.T. mit Kellergeschoss) bungalowartigen Häusern mit flachen oder flachgeneigten Häusern vor. 1989 wurde der Bebauungsplan zu Gunsten von Satteldächern geändert. Im Zuge dieser Änderung wurden jedoch nicht nur Satteldächer zusätzlich zugelassen sondern auch Flachdächer ausgeschlossen. Um die dadurch entstandenen bodenrechtlichen Spannungen im Gebiet wieder zu minimieren sollen nun wieder Flachdächer möglich gemacht werden.

## **II. Sachvortrag**

In den 1950er Jahren wurde für das Plangebiet Finkenschlag in Wolkersdorf mit eingeschossigen (z.T. mit Kellergeschoss) bungalowartigen Häusern mit flachen oder flachgeneigten Häusern entworfen. Der dazugehörige Baulinienplan war von 1957-77 rechtskräftig.

Der Großteil der Grundstücke im Plangebiet wurde auch auf Grundlage dieses Entwurfs realisiert.

Um das Gebiet nachzuverdichten, den eingeschossigen Häusern mit Flachdach Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. für Familienangehörige) zu schaffen und der Abdichtungsproblematik bei Flachdächern entgegenzuwirken wurde 1989 ein neuer Bebauungsplan W-4-57 (89) rechtskräftig, der für dieses Gebiet Satteldächer vorsah, jedoch wurden dabei die Flachdächer ganz ausgeschlossen.

Auf den ursprünglichen Planungsgedanken wurde beim Bebauungsplan W-4-57 (89) nicht berücksichtigt. Zudem sind im Bestand vorwiegend vorliegende Bauformen mit Flachdach sogar als künftig unzulässig erklärt worden.

Um die entstandenen bodenrechtlichen Spannungen im Gebiet wieder zu minimieren sollen nun wieder Flachdächer möglich gemacht werden.

Die Herausforderung liegt nun darin, die baulichen Veränderungen, die nach und nach und nur punktuell stattfinden werden so umzusetzen, dass ein harmonisches Nebeneinander von alt und neu ermöglicht wird. Es ist beabsichtigt, den ursprünglichen Gebietscharakter zu erhalten und nachhaltig abzusichern sowie eine angemessene bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Das Gebiet soll dazu in zwei „Zonen“ eingeteilt werden:

- WR 1 soll dem ursprünglichen Leitbild der Flachdachgebäude folgen. Zudem sollen aber auch noch Erweiterungsmöglichkeiten durch ein zusätzliches Geschoss angeboten werden.
- Das WR 2 soll vor allem vorhandene Baustrukturen sichern und einen Übergang zwischen Satteldachgebäuden und Flachdachgebäuden auf den südl. der Rotenbergstraße liegenden Flächen schaffen.

Daraus ergeben sich folgende Zielvorgaben:

1. Beibehaltung der Grundstruktur der Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern.
2. Beibehaltung der relativ großen Grundstückszuschnitte und der geringen Baudichte mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.
3. Schaffung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Südosten des Plangebietes.

## **Wahl des Verfahrens**

Für das Verfahren des Bebauungsplanes W-4-57 (89) 1.Änderung sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB erfüllt. Es handelt sich um die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes innerhalb des Siedlungsbereiches nach § 13a Abs. 4. Es ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete. Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht, auf die Angaben welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die Eingriffs- Ausgleichsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) muss nicht angewendet werden.

## **Bisheriges Verfahren**

Ein Aufstellungsbeschluss sowie eine Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sind im beschleunigten Verfahren nicht notwendig. Daher fand nach der Fertigstellung des städtebaulichen Entwurfes direkt die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 12.12.2016 bis 20.01.2017 statt. Die Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Tabelle (Anlage 4) dargestellt.

## **Auswirkung auf den rechtskräftigen Bebauungsplan W-4-57 (89) „Gebiet am Finkenschlag“**

Der Geltungsbereich des W-4-57 (89), 1. Änderung überdeckt den kompletten rechtskräftigen Bebauungsplan W-4-57 (89). Zusätzlich wird der Geltungsbereich im Südosten erweitert.

## **Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der beiliegenden Tabelle (Anlage 4) dargestellt. Ein Großteil der vorgenommenen Ergänzungen in der Satzung und der Begründung sind nur redaktioneller Art, dienen lediglich der Klarstellung und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde angeregt, die Lage der Abgrenzung zwischen den Bereichen WR1 und WR 2 zu ändern. Hierzu ist eine Abwägungsentscheidung zu treffen.

Im Falle, dass der Anregung entsprochen wird, müsste die Planung geändert und erneut beschränkt ausgelegt werden.

## **Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung**

Planzeichnung	Keine Änderungen
Satzungstext	Die Pflanzliste wurde geringfügig angepasst.
Hinweise	Es wurden Hinweise zur Abführung des Oberflächenwassers übernommen.
Begründung	Keine Änderung

Die in den jeweiligen Unterlagen eingearbeiteten Änderungen sind rot markiert.

## **III. Kosten**

Durch das Bebauungsplanänderungsverfahren selbst entstehen außer Personalaufwendungen keine Kosten.