



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.:	BV/0045/2012		Datum:	24.01.2012			
Baudezernent							
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az:	61.2				
Gremienweg:							
22.03.2012	Stadtrat	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
12.03.2012	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
14.02.2012	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/>	einstimmig	<input type="checkbox"/>	mehrheitlich	<input type="checkbox"/>	ohne BE
		<input type="checkbox"/>	abgelehnt	<input type="checkbox"/>	Kenntnis	<input type="checkbox"/>	abgesetzt
		<input type="checkbox"/>	verwiesen	<input type="checkbox"/>	vertagt	<input type="checkbox"/>	geändert
	TOP		nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 309 "Im Rosenweinberg" a) Einleitungs- (Aufstellungs) Beschluss b) Unterrichtung der Öffentlichkeit b) Ermächtigung zur Vorlage eines Durchführungsvertrages						

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gem. § 12 i.V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB –auf Antrag der von Canal Projektentwicklung + Handel GmbH die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Rosenweinberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- b) die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB und
- c) ermächtigt die Verwaltung zur Vorlage eines Durchführungsvertrages

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und beinhaltet diverse Grundstücke in der Gemarkung Niederberg, Flur 1 „Im Rosenweinberg“ östlich der bebauten Ortslage von Niederberg und der Straße „Neuer Weg“.

Begründung:

Auf Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers vom 21.12.2011 soll das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingeleitet werden. Der Vorhabenträger hat sich in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten, die in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen umzusetzen. Über den Antrag auf Einleitung des Verfahrens ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch –BauGB-).

Im Rahmen einer vorangegangenen Bauvoranfrage der ehemaligen Eigentümerin, Frau Irmgard Kitzinger, Lessingstraße 6a, 5527 Ober-Olm wurde das betreffende

Aussenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB beurteilt und mit Bescheid vom 27.08.2008 für bauplanungsrechtlich als unzulässig erklärt. Eine Privilegierung lag nicht vor und öffentliche Belange, insbesondere des Naturschutzes und der Landespflege wurden beeinträchtigt.

Seitens des Antragstellers, von Canal Projektentwicklung + Handel GmbH, wurde mit Schreiben vom 21.12.2011 für die neue Eigentümerin der betreffenden Flächen, Frau Marianne Hannappel, die die betreffende Fläche nebst Wohngebäude ersteigerte und dies inzwischen vollständig abgerissen hat, der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, um auf diesem Wege die Bebauung der betreffenden Parzellen zu legalisieren. Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines 23,0 x 13,0 m großen eingeschossigen Wohngebäudes.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Flächen bedeutsamen Bezug zum angrenzenden Naturraum haben:

Die Flächen sind im Landschaftsplan der Nutzungsstruktur des Siedlungsbereiches zugeordnet. Diese Aussage definiert jedoch nicht den Innen- oder Außenbereich, sondern es wird nur pauschal eine Nutzungsstruktur dargestellt. Weitere Flächen sind in der Biotoptypenkartierung als Feldgehölz (X11) klassifiziert.

Die Flächen stehen auch im funktionellen Zusammenhang mit benachbarten Flächen, für die im Landschaftsplan durch einen Unterschutzstellungsvorschlag die hohe ökologische Wertigkeit ausgedrückt worden ist. Vermerkt ist auch als Übernahme eine Abgrenzung für das Grabungsschutzgebiet, um das römische Kastell in Niederberg.

Aus der Schutzgebietskonzeption, zur Beurteilung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen im Stadtgebiet, lässt sich die Aussage entnehmen, dass es sich um schützenswerte Biotopstrukturen handelt, die prägenden Charakter haben. Es sind Räume mit sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. (Aus landespflegerischer Sicht sollten die restlichen vorhandenen Gebäudereste entfernt werden.)

Bezüglich der Erschließung der Flächen besteht die Anforderlichkeit vorhandene Wegeverbindungen nutzbar zu machen. Über den Zufahrtsweg verläuft die Route des Rheinsteigs.

Eine Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

Anlagen:

Lageplan