Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	20.05.2020	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 170 "Spechtstraße" mit örtlichen Bauvorschriften
- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 170 „Spechtstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen.
3. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird vorgenommen. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Der Geltungsbereich liegt in der Flur 3 der Gemarkung Schleptrup und ist im beigefügten Lageplan kenntlich gemacht.

Sachverhalt / Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Spechtstraße“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Lappenstuhl geschaffen und eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung der Wohnbebauung ermöglicht.

Bei der Stadt ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für zwei Grundstücke an der Spechtstraße eingegangen, um die tiefen Gartengrundstücke einer zusätzlichen Bebauung zuzuführen. Die geplante Nachverdichtung wird von der Verwaltung städtebaulich positiv beurteilt. Die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen und bebauten Ortsteilen entspricht dem Ziel der Innenentwicklung.

Um auch die angrenzenden, teilweise sehr großen Grundstücke von bis zu 4.000 m² am Rosengartenweg in die Planung zu integrieren, hat die Verwaltung in Einzelgesprächen das Interesse an einer wohnbaulichen Entwicklung der Flächen bei den Eigentümern abgefragt. Die Eigentümer tragen das Vorhaben mit und sind bereit, die notwendigen Flächen für die Erschließung und Teile der Wohnbauflächen zur Kostendeckung der Stadt zu einem angemessenen Preis zu verkaufen. Die Liegenschaftsverhandlungen wurden vor Einleitung des Planverfahrens geführt.

Planungsrechtlich ist die Wohnbebauung entlang der Spechtstraße, der Kanalstraße und des Rosengartenwegs über eine Innenbereichsplanung als im Zusammenhang bebauter Ortslage gem. § 34

BauGB gesichert und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die dazugehörigen Gartenbereiche sind gem. § 35 BauGB dem Außenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen einschließlich einer notwendigen Erschließungsstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Neuaufstellung entsprechend angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 37.000 m² und wird im Norden durch den Rosengartenweg, im Osten durch die Kanalstraße und im Süden durch die Spechtstraße begrenzt. In östliche Richtung befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens werden die örtlichen Rahmenbedingungen in vollem Umfang berücksichtigt, sodass eine dem Ortsbild entsprechende maßstäbliche Nachverdichtung sichergestellt wird. Mit der Planung soll das Angebot an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäusern in Anlehnung an die Umgebung ergänzt werden.

Der Bebauungsplan wird unter Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird vorgenommen. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes wird im Rahmen dieses Verfahrens verzichtet. Dennoch werden die natur- und artenschutzrechtlichen Belange in einem umweltplanerischen Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung so aufgearbeitet, dass sie in der Abwägung eingestellt werden können. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt.

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich B-Plan 170