

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	09.06.2022	Ö			
Verwaltungsausschuss	21.06.2022	N			
Rat	23.06.2022	Ö			

Betreff: Bebauungsplan Nr. 80 "Am Sandbach", 3. Änderung
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB
- Bezugsvorlage WP 21-26/0071

Beschlussvorschlag:

1. Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachten und - soweit abwägungsbeachtlich - in der beigefügten Anlage aufgelisteten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und jeweils entsprechend der Spalte „Abwägung/Beschlussempfehlung“ beschieden. Die in der Anlage aufgeführten Stellungnahmen sind Bestandteil des Satzungsbeschlusses.
2. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ wird gemäß § 10 BauGB in der vorliegenden Fassung als Satzung und zusammen mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.
3. Die rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ wird im Geltungsbereich der 3. Änderung aufgehoben.

Sachverhalt / Begründung:

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ wird das Potenzial für eine bauliche Nachverdichtung in der Gartenstadt genutzt, indem die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zusätzliche Wohnbebauung auf großen Gartengrundstücken geschaffen wird. Die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Siedlungsbereich entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung, sodass u.a. vorhandene Infrastrukturen ressourcenschonend genutzt werden können und die Inanspruchnahme von Flächen an den Siedlungsrändern bzw. im Außenbereich vermieden wird.

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches grenzt nordöstlich an die Straße „Römerwall“ und nordwestlichen an die Straße „Im Elhorn“. Er ist überwiegend bebaut bzw. wird als Garten genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Am Sandbach“ ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA), im Bereich der Gärten als nicht überbaubarer Bereich und als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Vorgesehen ist nunmehr die Ausweisung des gesamten Änderungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA), um eine Verdichtung der Wohnbebauung in den Gärten entlang der Straße „Im Elhorn“ zu ermöglichen. Hierbei ist es das Ziel, durch planerische und gestalterische Festsetzungen ein angemessenes Maß der Verdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur zu gewährleisten, sodass sich die Innenentwicklung nicht negativ auf das Ortsbild und das Wohnumfeld auswirkt.

Mit der vorliegenden Planung kann der Nachfrage zur Bebauung im eigenen Garten Rechnung getragen werden. Hierbei handelt es sich um eine sog. Angebotsplanung, d.h. ob und wann die Möglichkeit einer Bebauung in Anspruch genommen wird, obliegt den einzelnen Eigentümern.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Unter Anwendung der genannten Rechtsgrundlagen wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes war nicht erforderlich. Die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche stimmt mit den Planungsabsichten überein.

Mit der Beschlussvorlage WP 21-26/0071 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 03.03.2021 die Aufstellung und gleichzeitig die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 beschlossen. Im Zeitraum vom 14.03.2022 bis einschl. 14.04.2022 hatte die Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB die Möglichkeit, die Planentwürfe einzusehen und eine Stellungnahme zur Planung abzugeben. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 08.03.2022 zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Prüfung und Würdigung des Abwägungsmaterials empfiehlt die Verwaltung, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Sandbach“ in der jetzt vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlagenverzeichnis:

- B-Plan 80.3_Abwägungstabelle_Satzungsbeschluss
- B-Plan 80.3_Begründung_Satzungsbeschluss
- B-Plan 80.3_Planzeichnung verkleinert_Satzungsbeschluss
- B-Plan 80.3_Planzeichnung_Satzungsbeschluss