



Bereich: Stadtplanung
Az: 61-26-00/117a-5.Ä
Datum: 03.07.2007

2007/176
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	28.08.2007	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.08.2007	

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a
Planbereich "Nördlich der Hagenstraße"
Hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt

1. die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren fortzusetzen sowie
2. den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung zu jedermanns Einsicht nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Eckhardt
Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Henrichenburg, Flur 8, und umfasst die Wohnbaugrundstücke der Straßen Pothof und Im Brendick. Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung hat sich der Geltungsbereich geringfügig geändert: Das Grundstück Hagenstr. 111 wurde herausgenommen, da hier kein planerischer Änderungsbedarf besteht; die Grundstücke Hagenstr. 101 und 103 wurden in den Geltungsbereich aufgenommen, weil sie und das östlich benachbarte noch unbebaute Grundstück im Gegensatz zur alten Fassung des Bebauungsplanes separate Baufenster erhalten. Einschränkungen ergeben sich dadurch für die Grundstücke Hagenstr. 101 und 103 nicht. Der Geltungsbereich vergrößert sich von 4,48 auf 4,54 ha.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 117a „Nördlich der Hagenstraße“ ist am 20.11.1998 in Kraft getreten. Um die relativ restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne der Stadt und der Eigentümerin der Fläche zu lockern und so eine bessere Vermarktbarkeit und abwechslungsreiche Bebauungsstruktur zu ermöglichen, wurde der Plan in den vergangenen Jahren mehrfach geändert und die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes modifiziert. Die umfangreichste Überarbeitung erfolgte durch die 3. Änderung im Jahr 2003.

Trotz der Lockerung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zugunsten einer vielfältigen Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen ist aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklungen in den letzten Jahren vorwiegend eine Bebauung aus größeren Reihenhausergruppen entstanden. Dies führte insgesamt zu einer hohen Siedlungsdichte und damit verbunden zu einer ungeordneten Situation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Wohngebietes.

Um eine weitere Verdichtung in dem bislang vorhandenen Maße und eine Abnahme der Wohn- und Aufenthaltsqualität insbesondere durch eine weitere Erhöhung des Parkdrucks zu verhindern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a sollen Haustypen, die zu hohen Siedlungsdichten führen, zugunsten lockerer Bebauungsformen wie freistehender Einfamilien- und Doppelhäuser aufgegeben werden. Darüber hinaus sollen Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden, um eine Entlastung des öffentlichen Straßenraumes zu erreichen und die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu steigern.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a zielt darauf ab, eine weitere Erhöhung der im Plangebiet vorhandenen Siedlungsdichte zu vermeiden und die Entstehung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes zu unterstützen. Die derzeit noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen einer lockeren Bebauung bevorzugt mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie kleinen Reihenhausergruppen mit maximal drei Einheiten zugeführt werden.

Neben der Steuerung der Bebauungsstruktur soll zudem der bislang aus der hohen Bebauungsdichte resultierende Parkdruck durch die Ordnung des ruhenden Verkehrs reduziert werden.

4. Inhalte der Planung

Der Planentwurf, der demnächst nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt werden soll, orientiert sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den bestehenden Festsetzungen der 3. Änderung. Es werden jedoch weite Teile der großen flächenhaften Baufenster der alten Fassung in mehrere kleinere Bauquartiere aufgelöst und z. T. auch deren Ausrichtung von Ost-West in Nord-Süd geändert. Zur Auflockerung des Siedlungsbildes werden Bauplätze

für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausgewiesen, aber auch für kleine Reihenhaushausgruppen, deren Länge nun in Zusammenwirken mit einer Festsetzung für die Mindestbreite der Baugrundstücke von 6,0 m auf max. 3 Einheiten beschränkt bleibt. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sieht der Entwurf eine private Stellplatzanlage vor, die vorwiegend für Interessenten aus den bereits realisierten Baugruppen zur Verfügung stehen soll. Bei Neubauten wird darauf geachtet, dass mind. 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe nachgewiesen werden. Das Anlegen von Stellplätzen im Vorgartenbereich wird für alle künftigen Baumaßnahmen ausgeschlossen.

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch bietet seit dem 01.01.2007 die Möglichkeit „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dies sind Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im Fall der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a handelt es sich um eine Fortführung einer bereits begonnenen Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage, die der Fortentwicklung und Anpassung eines vorhandenen Ortsteiles und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient. Die Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens erfolgt durch die Möglichkeit, auf verschiedene Verfahrensschritte zu verzichten und Fristen zu verkürzen. So entfallen z. B. die frühzeitige Unterrichtung der Bürger und die Beteiligung der Behörden nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB kann abgesehen werden, sofern das Baugebiet eine bestimmte Größe nicht überschreitet. Auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kommt nicht zur Anwendung.

6. Weitere Vorgehensweise

Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung, deren Durchführung auch Teil dieses Beschlusses ist.

7. Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan des geänderten Geltungsbereichs

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 1

geänderter Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117a Nördlich der Hagenstraße

