AZ: 61-26-157 / 1. Änd. / Herr Müller

Drucksache Nr.: 1087/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltaus- schuss	09.11.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 157 "Südlich Ehndorfer Straße"
- Aufstellungsbeschluss**

Antrag:

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „Südlich Ehndorfer Straße“ im Stadtteil Faldera ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Die Bebauungsplanänderung dient der Anpassung des Bebauungsplanes an zeitgemäße Wohnanforderungen.
2. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 157 an gestiegene Wohn- und Nutzungsansprüche anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 157 wurde im Jahr 1994 als Satzung beschlossen. Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Konzeption sieht ein Wohngebiet insbesondere für Reihenhäuser vor. Die Herstellung einer deutlich höheren Anzahl an Reihenhausparrzellen als die im Bebauungsplan vorgeschlagene, unverbindliche Grundstückszuteilung, führte zu einer nahezu vollständigen Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die heutigen Wohnansprüche haben sich jedoch seit den 1990er Jahren gewandelt. Insbesondere die Ansprüche an die Nutzung der Garten- und Grünbereiche sind stark gestiegen. Zwar benötigen Eigenheimnutzende heute i. d. R. weniger Außenfläche als dies in früheren Generationen der Fall war, dafür wird diese i. d. R. intensiver genutzt. Platz für individuelle Mobilitätsanforderungen sowie für Garten- und Freizeitgeräte erhöhen den Nutzungsdruck auf die Außenflächen der Eigenheime. Diese Entwicklung führte im Plangebiet entweder zu planungswidrigen Zuständen, oder zu kaum vermittelbaren Nutzungseinschränkungen der Garten- und Grünbereiche.

Rückblickend ist die intensivere Bebauung als ursprünglich angedacht zu begrüßen, da sie einem flächensparenden Umganges mit Grund und Boden entspricht. Die Bebauungsplanänderung verfolgt deshalb das Ziel, die heutige Situation anzuerkennen und der Grundstücksnutzung einen angemessenen Spielraum zu ermöglichen, indem die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung eine neue Regelung für Nebenanlagen und eine Anhebung der GRZ verfolgt.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Faldera durchgeführt

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Übersichtsplan