

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2018/048

freigegeben am **23.02.2018**

GB 3

Sachbearbeiter/in: Triebe, Tabea

Datum: 16.02.2018

Aufstellung des Bebauungsplans 109 - Südlich Schloßpark IV

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.03.2018	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	12.03.2018	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Dem Entwurf des Bebauungsplans 109 – Südlich Schloßpark IV – mit örtlichen Bauvorschriften wird zugestimmt.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
3. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Sach- und Rechtslage:

Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung im Jahre 2012 wurden die planungsrechtlichen Vorbereitungen für eine weitere Wohnbauentwicklung auf den nördlich des Loyer Wegs befindlichen Flächen gegenüber des vorhandenen Wohngebietes „Am Vorwerk“ abgeschlossen.

Um diese Flächen für eine Wohnbebauung bereitzustellen, soll der Bebauungsplan 109 aufgestellt werden. Die dortigen Flächen umfassen ca. 3,3 ha (inkl. der vorhandenen Gebäudegrundstücke Loyer Weg 17 und 41/ 41A) und wurden zuletzt von einer Gärtnerei genutzt.

Im Dezember 2017 wurde die Auswahl des städtebaulichen Konzeptes vorgenommen, wonach die Erschließung der ca. 25 Wohngrundstücke über eine ringförmige Straße erfolgen soll. Auf dieser Basis wurde nun der Entwurf des Bebauungsplans 109 ausgearbeitet.

Dieser sieht vor, dass die äußere Bauzeile im Norden nur eingeschossig bebaut werden darf, um dort einen möglichst verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu erzeugen. Das restliche Plangebiet kann in zweigeschossiger Bauweise bebaut werden, wobei die Firsthöhe von 9,50 m nicht überschritten werden darf. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten je Baukörper, sodass typische Gebäude zur überwiegenden Eigennutzung durch die Grundstückskäufer entstehen. Lediglich entlang des Loyer Weges sind auf vier Grundstücken auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen denen des zuletzt erschlossenen Abschnitts Südlich Schloßpark III, allerdings wurde die Grundflächenzahl (Maß der Versiegelung durch Hauptgebäude) von 0,35 auf 0,3 gesenkt.

Die vorhandenen Grünstrukturen werden zur Erhaltung (Wallhecke sowie Teiche im nördlichen Geltungsbereich) bzw. zur Neuanlage (degenerierte Wallhecke im nordwestlichen Geltungsbereich) festgesetzt. Lediglich entlang des Loyer Weges, der bis zur Parkstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt um das Planungsrecht für einen späteren Straßenausbau zu schaffen, können Teilbereiche der Wallhecke nicht erhalten bleiben und werden insoweit durch die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche überplant.

Der Bebauungsplan 109 kann im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden, sodass auf die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird. Insofern soll neben dem Aufstellungsbeschluss auch die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen werden.

Nähere Informationen zur Planung werden in der Sitzung am 05.03.2018 gegeben.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Planzeichnung – Entwurf
2. Begründung – Entwurf
3. Städtebauliches Konzept