

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss
Gemeinderat

nicht öffentlich
öffentlich

am 13.04.2016
am 26.04.2016

Vorberatung
Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Nördliche Grünewaldstraße - 1. Änderung"

Aufstellungsbeschluss

Anlagen: 3

1. Abgrenzung
2. Luftbild
3. Planungskonzept

Beschlussantrag:

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften ‚Nördliche Grünewaldstraße‘ mit Rechtskraft 29.07.2004 sollen im Plangebiet geändert und eine öffentliche Erschließungsstraße ausgewiesen werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden soll durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Bebauungsplanes können derzeit noch nicht konkret beziffert werden. Eine Kostenzusammenstellung erfolgt mit dem Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation / Bisheriges Planungsrecht

Das zur Überplanung anstehende Gebiet liegt in einem westlich der Ostdorfer Straße gelegenen, gewachsenen und durch Bebauungsplan qualifiziert überplanten Mischgebiet. Der geltende Bebauungsplan „Nördliche Grünewaldstraße“ (Rechtskraft vom 29.07.2004) weist im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes weitgehende Baumöglichkeiten aus. Eine öffentliche innere Erschließung sieht der Bebauungsplan aus dem Jahr 2004 jedoch nicht vor. Das Flurstück 3863 befindet sich zwar im öffentlichen Eigentum, ist jedoch nur ca. 2,5 m breit.

Nachdem nun auf private Initiative hin Baulücken einer Bebauung zugeführt werden können, soll im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die öffentliche Erschließung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geregelt werden. Zugleich kann auch für das bisher nur mittels Überfahrtsrecht von der Grünewaldstraße erschlossene Grundstück, Flst.Nr. 3866 erstmalig eine geordnete Erschließung herbeigeführt werden.

Planungsziel Bebauungsplanänderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche unter Beibehaltung der Grundzüge der Planung des geltenden Bebauungsplanes. Die angrenzenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile sollen durch die geplante öffentliche Straße geregelt erschlossen werden. Damit sollen städtebauliche Missstände, die z.B. durch eine ungeordnete Bestellung von Überfahrtsbaulasten entstehen können, ausgeschlossen werden. Die Ausweisung dient der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit.

Verfahren / Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge des Bebauungsplanes „Nördliche Grünewaldstraße“ sind durch die Änderung nicht berührt. Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BauGB sind erfüllt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Überplanung des Bereichs trägt zu einer geordneten Weiterentwicklung des innerörtlichen Zusammenhangs bereits bebaubarer Grundstücke bei.

Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist nach § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da es sich planungsrechtlich um eine bereits bebaubare Fläche handelt und Eingriffe gleichwertig zulässig waren.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nördliche Grünewaldstraße“ (Rechtskraft vom 29.07.2004), der durch den aktuellen Bebauungsplan geändert wird.

Ziel und Zweck / Umsetzung der Planung

Der zukünftige Ausbaustandard des neu entstehenden öffentlichen Wohnweges soll durch die Bebauungsplanänderung festgelegt werden. Der Bebauungsplan gibt den Ausbaustandard vor und gewährleistet die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Um eine für die Erschließungsstraße maßgebliche Mindestbreite von 3,5 m zu erreichen, ist ein Grunderwerb von einem 1,0 m breiten Streifen auf der gesamten Länge notwendig. Mit dem Eigentümer des Grundstücks 3864/2 wurde der Grunderwerb bereits abgestimmt.

Der Bebauungsplan bildet später die Grundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Die Kostenermittlung, -verteilung sowie die Festsetzung von Erschließungsbeiträgen bzw. die erschließungsbeitragsrechtliche Abrechnung selbst ist nicht Sache dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme kann - in Abhängigkeit von der städtischen Haushaltsplanung und der verfügbaren Haushaltsmittel - nach Planreife des Bebauungsplanes und Realisierung des notwendigen Grunderwerbes - erfolgen. Auch eine Durchführung der Erschließung von privater Seite mittels Öffentlich-rechtlichem Erschließungsvertrag ist gegebenenfalls denkbar.

Sabine Stengel