



Beschlussvorlage

- öffentlich -

VL-16/2022

Fachbereich	Fachbereich 4
Federführendes Amt	Bauverwaltung
Sachbearbeiter	Helmut Franke
Datum	13.12.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad-Sooden-Allendorf	09.12.2022	beschließend

Bauleitplanung der Stadt Bad Sooden-Allendorf, hier: Satzungsbeschluss Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 Oberrieden, Jahnstraße und Feststellungsbeschluss des Entwurfs der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Erläuterung:

Auf Antrag der Grundstückseigentümerin der Flurstücke 234/4 und 234/5, Flur 3, Gemarkung Oberrieden, sollen bis zu 3 Tiny-Häuser auf dem Flurstück 234/5 errichtet werden. Die Erschließung von der Jahnstraße aus erfolgt über das Flurstück 234/4. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2.234 m².

Die Flächen liegen am nordwestlichen Ortstrand Oberriedens gegenüber der Feuerwehr und rückwärtig angrenzend an die Grundstücke der Witzenhäuser Straße.

Der Begriff „Tiny Häuser“ kommt aus dem englischsprachigen Raum und ist mit „Kleinsthäuser“ zu übersetzen. Es geht darum, die Inanspruchnahme von Flächen zu reduzieren und Gebäude auf das notwendigste Maß zu begrenzen. Dennoch müssen die Gebäude entsprechend mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen werden.

Eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht des Werra-Meißner-Kreises ergab, dass die Flächen als Außenbereich definiert wurden. Auch weil sie in Teilen in sogenannter zweiter Baureihe liegen, erachtet die Bauaufsicht eine Bauleitplanung dringend erforderlich, um ein entsprechendes Baugebiet entwickeln zu können.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Sooden-Allendorf sind die Flächen als Grünflächen Zweckbestimmung „Gartennutzung“ dargestellt. D.h., auch die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist zu ändern.

Im Sinne der Antragstellerin sollen die Flächen planungsrechtlich so entwickelt werden, dass bis zu 3 Tiny Häuser errichtet werden könnten. Der bestehende randliche Baumbestand soll erhalten bleiben, die Flächen sollen nur auf das notwendigste verkehrlich erschlossen werden (Brandschutz), Kfz-Verkehr soll bis auf ggf. notwendige Stellplätze kein Einzug erhalten. D.h., die Flächen bleiben weitestgehend beruhigt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Kosten für die Verfahrensführung und die daraus resultierenden Folgekosten (u.a. Erschließung, Kompensation, Planung) zu übernehmen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.09.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Kostenübernahme durch die Antragstellerin gefasst. Der Bauausschuss hat sich am 24.6.2021 mit den Bauleitplänen befasst und einstimmig der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zugestimmt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.7. bis 02.08.2021 durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung hatte die Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2021 die Abwägung und die Offenlegung gem. §§ 3 und 4 (2) BauGB für die Bauleitplanverfahren beschlossen. Zwischenzeitlich musste für die Abwasserentsorgung die Hydraulik des Ortsteils

überprüft bzw. neu berechnet werden. Das Ergebnis zeigt, dass weitere Abwassermengen aufgenommen und abgeleitet werden können.

Die Offenlegung hatte in der Zeit vom 11.07.2022 bis zum 15.08.2022 stattgefunden. Es liegen keine Anregungen vor, die der Planung entgegenstehen. Die Biotopwertbilanz wurde i.S. des vorbeugenden Bodenschutzes für die Beschlussfassung nochmal geringfügig angepasst. Dadurch ergeben sich Anpassungen in den Begründungen, aber nicht in den Planwerken. Vor diesem Hintergrund können für die Flächennutzungsplanänderung der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss und für den Bebauungsplan der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 17.11.2022 mit der Bauleitplanung befasst und der Stadtverordnetenversammlung einstimmig folgende Beschlussfassung empfohlen:

1. Die Abwägung für die 7. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 4 „Jahnstraße Oberrieden“ wird wie vorgelegt beschlossen.
2. Der Feststellungsbeschluss wird für den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sooden-Allendorf wird gefasst. Die 7. Änderung wird dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Jahnstraße Oberrieden“ (bestehend aus einer Planzeichnung und aus textlichen Festsetzungen) mit Begründung wird gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch mit den sich aus der Abwägung ergebenden Änderung als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 4 „Jahnstraße Oberrieden“ nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung in Kraft zu setzen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung für die 7. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan Nr. 4 „Jahnstraße Oberrieden“ wird wie vorgelegt beschlossen.
2. Der Feststellungsbeschluss für den Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Sooden-Allendorf wird gefasst. Die 7. Änderung wird dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorgelegt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 „Jahnstraße Oberrieden“ (bestehend aus einer Planzeichnung und aus textlichen Festsetzungen) mit Begründung wird gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch mit den sich aus der Abwägung ergebenden Änderung als Satzung beschlossen.
4. Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 4 „Jahnstraße Oberrieden“ nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung in Kraft zu setzen.

Anlage(n):

1. FNP_Jahnstr_End_03 FNP
2. Begr_7. Änd_FNP_End_03
3. BPL_Jahnstr BPL_fa
4. Begr_BPL_04OR_End_03
5. Abwägung Jahnstraße Oberrieden