



Datum, 01.10.2020 - Drucksachen Nr.:

Vorlage

XII/232/2020

Beratungsfolge	Termin	Entscheidungen
Magistrat	06.10.2020	
Bauausschuss	21.10.2020	
Bauausschuss	19.12.2020	
Bauausschuss	10.02.2021	
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2021	

2020-17 Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung -Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 BauGB

Sachdarstellung:

Die Eigentümerin des Grundstücks Ostpreußenstraße 15 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5) hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Am Bächweg 2. Änderung und Ergänzung“ gestellt, um auch den rückwärtigen Bereich bebauen zu können. Zudem wurde seitens der Verwaltung Kontakt zur Grundstückseigentümerin Usinger Straße 7 (Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7) aufgenommen, da hier die gleiche Festsetzung betroffen ist. Hier besteht ebenfalls Interesse an der Bebauungsplanänderung. Gegebenenfalls muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des Verfahrens erfolgen.

Ziel ist es, den Bereich als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und die Bebauung des gesamten Grundstückes zu ermöglichen.

Nach dem gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein Dorfgebiet soll sich nach BauNVO dadurch auszeichnen, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Rücksicht genommen wird. Derzeit ist nur noch ein Landwirt dort tätig, der jedoch nur noch einen kleinen Bereich des Grundstücks für die Zwischenlagerung der Ernte nutzt. Eine Halle im Außenbereich ist bereits geplant. Eine Tierhaltung ist nicht mehr vorgesehen.

Neben der Festsetzung als Dorfgebiet sind derzeit im Bebauungsplan, zwischen der Usinger Straße und der Ostpreußenstraße, zwei größere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Im Sinne der vom Bund geforderten Nachverdichtung, bieten diese zwei größeren Flächen Potential, das genannte Ziel zu verfolgen. Auf dem Flurstück 53/5 ist die Errichtung von 4 Bauflächen für Bungalows in Kooperation mit der Firma Rubin-Residenzen geplant. Die Erschließung der Grundstücke wird über eine Privatstraße erfolgen.

Das Flurstück 56/7 soll über das Flurstück 57/3, von der Usinger Straße aus, und einer anschließenden Privatstraße erschlossen werden. Hier sind 3 Baugrundstücke geplant. Die Ver- und Entsorgung für die beiden zusätzlichen Baumöglichkeiten kann sichergestellt werden. Die eingezeichneten Grundstücksaufteilungen sind eine grobe Skizzierung und sollen erstmal nur die mögliche Gestaltung aufzeigen. Konkrete Planungen und Zeichnungen erfolgen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

In städtebaulichen Verträgen soll die Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie die Kosten für die Ver- und Entsorgung geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen,

1. gemäß § 2 BauGB den Bebauungsplan Am Bächweg, 3. Änderung, Stadtteil Westerfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstücke 47, 48/1, 49/1, 50/6, 50/7, 50/8, 51, 52/3, 52/6, 53/5, 53/6, 53/7, 54/1, 55/1, 55/2, 56/2, 56/3, 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 57/3.

Planziel ist die Umwandlung des Dorfgebiets in ein Allgemeines Wohngebiet, um weitere Wohnbebauung zu ermöglichen.

2. den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. mit den Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 53/5 und Gemarkung Westerfeld Flur 5 Flurstück 56/7 vor Einleitung des Verfahrens städtebauliche Verträge abzuschließen, die die Kostenübernahme für das Bauleitplanverfahren, die Kosten für die Ver- und Entsorgung und die Sicherstellung des Untergrundes der jeweiligen Zufahrten (Privatstraßen) für den Brandschutz regelt.

Thomas Pauli
Bürgermeister

Anlagen:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Skizze geplante Grundstücksaufteilung
3. Auszug Bebauungsplan