



Beschlussvorlage

öffentlich

Gremium	geplant für Sitzung am	Beschluss		Abstimmung		
		Laut Vor-schlag	abwei-chend	Ja	Nein	Ent-hal-tung
Ortsrat Ihme-Roloven	25.10.2017					
Ausschuss für Stadtplanung, Ökologie, Wirtschaft und Feuerschutz	29.11.2017					
Verwaltungsausschuss	06.12.2017					
Rat der Stadt Ronnenberg	13.12.2017					

Bebauungsplan Nr. 118 "Hohefeldstraße", Stadtteil Ihme-Roloven

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Beschluss zur Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB**

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Hohefeldstraße“ wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der Begründung dargestellt. Dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung lediglich anzupassen, ein aufwändiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

Ja:	x	Nein:	
Produktnummer:		Untersachkonto:	61000.63801 61000.16701

	Aktuelles Haushaltsjahr In T€	Aktuelles Haushaltsjahr + 1 Jahr In T€	Aktuelles Haushaltsjahr + 2 Jahre In T€	Aktuelles Haushaltsjahr + 3 Jahre In T€
Ergebnishaushalt:				
Veranschlagte Erträge		6		
Mehr-/ Minderbetrag bei Erträgen				
Veranschlagte Aufwendungen	6			
Mehr-/ Minderbetrag bei Aufwendungen				

Begründung:**Vorlauf**

Im Rahmen der Beteiligung zur Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) haben vier Eigentümer der rückwärtigen nicht bebauten Flächen in dem oben genannten Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, der die Möglichkeit einer Wohnbebauung zulässt. Eine Eigentümerin äußerte in einem Abstimmungsgespräch, dass sie keine zusätzliche Bebaubarkeit auf ihren Grundstücken wünscht.

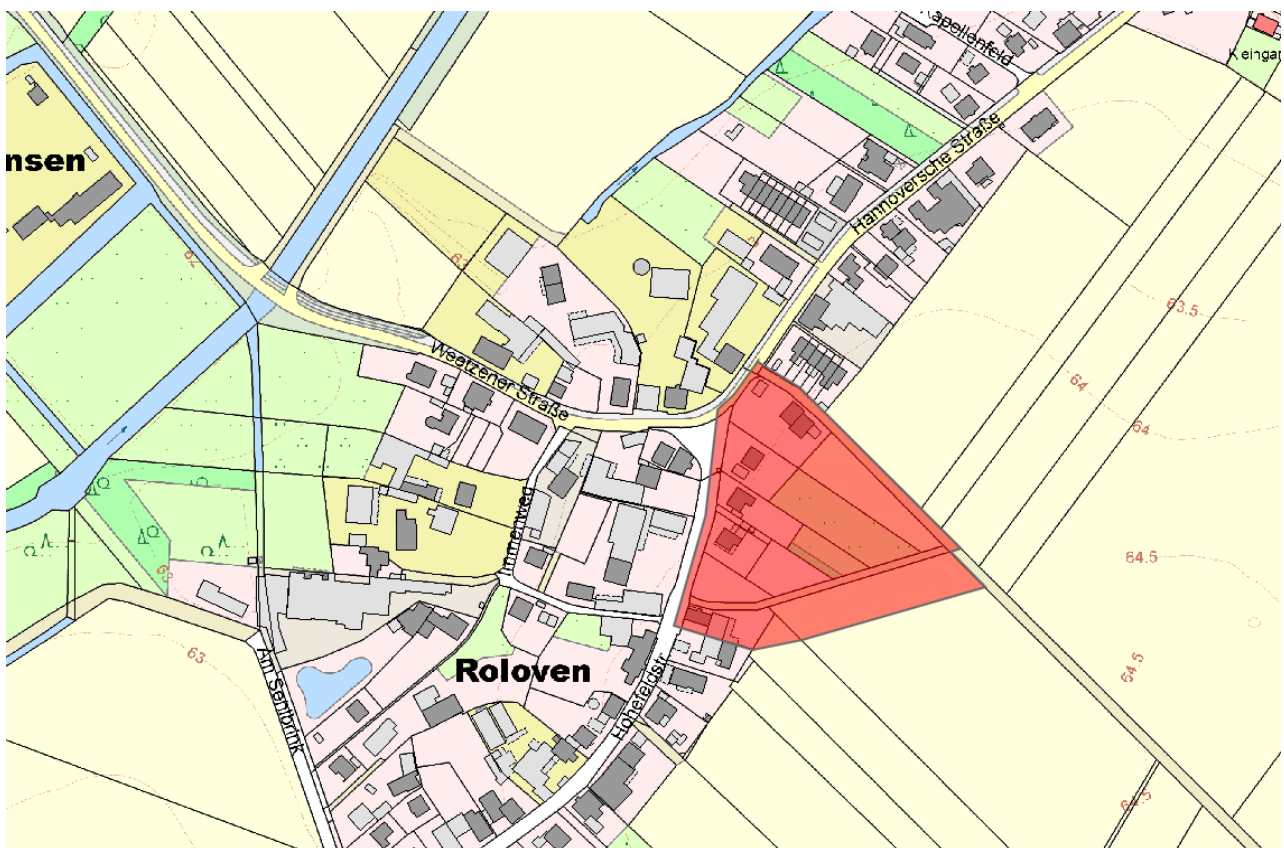
Mit den Antragstellern wurde in einem weiteren Abstimmungsgespräch das bevorstehende Verfahren besprochen. Dabei wurde deutlich, dass Einigkeit über die Vorgehensweise herrscht (Flächenverfügbarkeit und Kooperationsbereitschaft) und damit die im ISEK festgelegten Voraussetzungen für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfüllt sind.

Abgleich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK Ronnenberg 2030) bzw. dem 3-Jahres-Maßnahmenprogramm 2017-2019

Die Fläche befindet sich in dem am 10.05.2017 vom Rat beschlossenen Maßnahmenprogramm 2017-2019 (Baurecht für ca. 10 Wohneinheiten). Die Eigentümer haben ihre Kooperationsbereitschaft und die Flächenverfügbarkeit erklärt. Die Voraussetzungen für eine Realisierung gemäß den mit dem ISEK Ronnenberg 2030 festgelegten Kriterien sind somit erfüllt.

Eine raumordnerische Zulässigkeit im Rahmen der im Regionalen Raumordnungsprogramm zugestandenen Eigenentwicklung liegt ebenfalls vor.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 „Hohefeldstraße“



Der Geltungsbereich befindet sich östlich der Hohefeldstraße und schließt sich südlich der Reihenhäuser Hannoversche Str. 67 – 67 E entlang des landwirtschaftlichen Weges an. Im Süden beginnt er nördlich des Grundstücks „Hohefeldstr. 7 A“ und verläuft Richtung Osten ca. 30 m südöstlich des landwirtschaftlichen Weges.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 19.000 m².

Die neu hinzukommende zu überbauende Fläche umfasst ca. 10.000 m².

Wesentliche Ziele und Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans

Der gesamte Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die bereits vorhandenen Gebäude entlang der Straße werden mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten im planungsrechtlichen Bestand festgesetzt. Zusätzlich wird auf den derzeit noch nicht bebauten Grundstücken im südlichen Bereich Baufelder ausgewiesen.

Die neuen Grundstücke sollen mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern mit maximal eingeschossiger Bebauung bebaubar sein.

Die Bebauung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,4 etwas dichter möglich sein, als in der direkten Nachbarschaft und damit dem Bedarf nach kleineren Grundstücken entsprechen.

Die Haupteinschließung des Gebiets soll über den nördlichen landwirtschaftlichen Weg erfolgen, der Weg wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die innere Erschließung wird über Privatwege erfolgen.

Der südliche Abschnitt des Weges soll für landwirtschaftliche Verkehre bestehen bleiben.

Entlang des Ortsrandes wird ein Pflanzstreifen auf den Grundstücken festgesetzt werden, um eine Ortsrandeingrünung zu erreichen.

Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Da teilweise bereits Baurechte vorliegen und der Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt wird, entfällt in diesem Fall grundsätzlich die gesetzliche Eingriffsregelung.

Aufgrund der Einbeziehung eines Außenbereichs wird jedoch eine Eingriffsbilanzierung erstellt und entsprechende Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Städtebaulicher Vertrag

Folgende Festlegungen bzw. Verpflichtungen sollen in einem Städtebaulichen Vertrag, gegebenenfalls mit einem Erschließungsträger, getroffen werden:

- Kostenübernahme für städtebauliche Leistungen;
- die im Klimaschutzaktionsprogramm und ISEK Ronnenberg 2030 festgelegten energetischen Standards für die Wohngebäude sind zu realisieren;
- die öffentlichen Erschließungsanlagen sind herzustellen und zu übergeben;
- Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind festzulegen und auszuführen.

Ein entsprechender Vertragsentwurf wird vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Weiteres Vorgehen

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung sieht das BauGB im § 13 a ein eigenes Verfahren vor.

Dieses Verfahren ist möglich bei der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Es kommt bei allen Maßnahmen in Betracht, die dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung dienen. Der Geltungsbereich muss dabei überwiegend folgende Bereiche erfassen:

- im Zusammenhang bebaute Bereiche i.S.d. § 34 BauGB,
- brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs,
- Gebiete mit Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereichs.

In diesem Fall handelt es sich in Teilen (entlang der Hohefeldstraße) um ein im Zusammenhang bebauten Bereich i.S.d. § 34 BauGB.

Gemäß § 13 b BauGB kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB für Bebauungspläne ebenfalls angewandt werden, wenn die Grundfläche von weniger als 10.000 m², auf die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen anschließt (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Der östlich der Bebauung entlang der Hohefeldstraße neu zu überplanende Bereich umfasst eine Größe von ca. 10.000 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 wird damit die maximal zulässige Grundfläche nicht erreicht und das Verfahren nach § 13 b BauGB ist zulässig.

Bei diesem Verfahren wird von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

Der Öffentlichkeit wird jedoch im Rahmen der Bekanntmachung gem. § 13 a Abs. 4 BauGB über den Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans bereits vorab mitgeteilt, dass sie die Möglichkeit der Information über die Planung hat und dass vom Umweltbericht abgesehen wird.

Die öffentliche Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Ebenso erhalten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt. Ein aufwändiges Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan wird nach Vorliegen eines Bebauungsplan-Entwurfs vorgeschlagen.

Kurzfristig soll ein städtebaulicher Entwurf erstellt werden, der die denkbaren Erschließungsoptionen sowie Grundstückszuschnitte darstellt. Dieser soll dann nach Abstimmung mit den Antragstellern als Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 118 „Hohefeldstraße“ dienen.

Stephanie Harms

Anlage(n):
