



Beschlussvorlage

öffentlich

| Gremium | geplant für Sitzung am | Beschluss | | Abstimmung | | |
|---|---------------------------|--------------------|-----------------|------------|------|------------------|
| | | Laut Vor-schlag | abwei- chend | Ja | Nein | Ent-hal- tung |
| Ortsrat Weetzen | 23.10.2017 | | | | | |
| Ausschuss für Stadtplanung, Ökologie, Wirtschaft und Feuerschutz | 29.11.2017 | | | | | |
| Verwaltungsausschuss | 06.12.2017 | | | | | |
| Rat der Stadt Ronnenberg | 13.12.2017 | | | | | |

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 "Kleines Seefeld", Stadtteil Weetzen

- Beschluss zur Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Beschlussvorschlag:

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kleines Seefeld“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der Begründung, die Bestandteil des Beschlusses ist, dargestellt.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Finanzierung:

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

| | | | |
|-----------------------|----------|------------------------|----------------------------|
| Ja: | x | Nein: | |
| Produktnummer: | 51.1.133 | 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 | 3 | | | |
| Mehr-/ Minderbetrag bei Erträgen | | | | |
| Veranschlagte Aufwendungen | 3 | | | |
| Mehr-/ Minderbetrag bei Aufwendungen | | | | |

Begründung:**Vorlauf**

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Kleines Seefeld“ wurde mit Bekanntmachung am 13.04.1979 rechtskräftig. Die 8. Änderung ist mit Datum vom 02.12.2011 die letzte rechtskräftige Änderung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 9. Änderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, öffentlich“ fest. Entlang des Pappelweges sowie an der Nordgrenze des zu überplanenden Grundstücks ist eine zu erhaltene Baumreihe festgesetzt. In direkter Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich Allgemeine Wohngebiete.

Der Eigentümer der Fläche hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine Bebauung mit drei bis vier Einfamilienhäusern ermöglicht wird.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der festgesetzte Spielplatz nie realisiert wurde und nach derzeitigen Erkenntnissen auch nicht mehr benötigt wird. Im Kinderspielplatzbericht

2017 wurde für die Spielflächen im Stadtteil Weetzen eine zumeist gute Bewertung abgegeben. Das derzeit vorhandene Angebot wird zudem als ausreichend beurteilt.

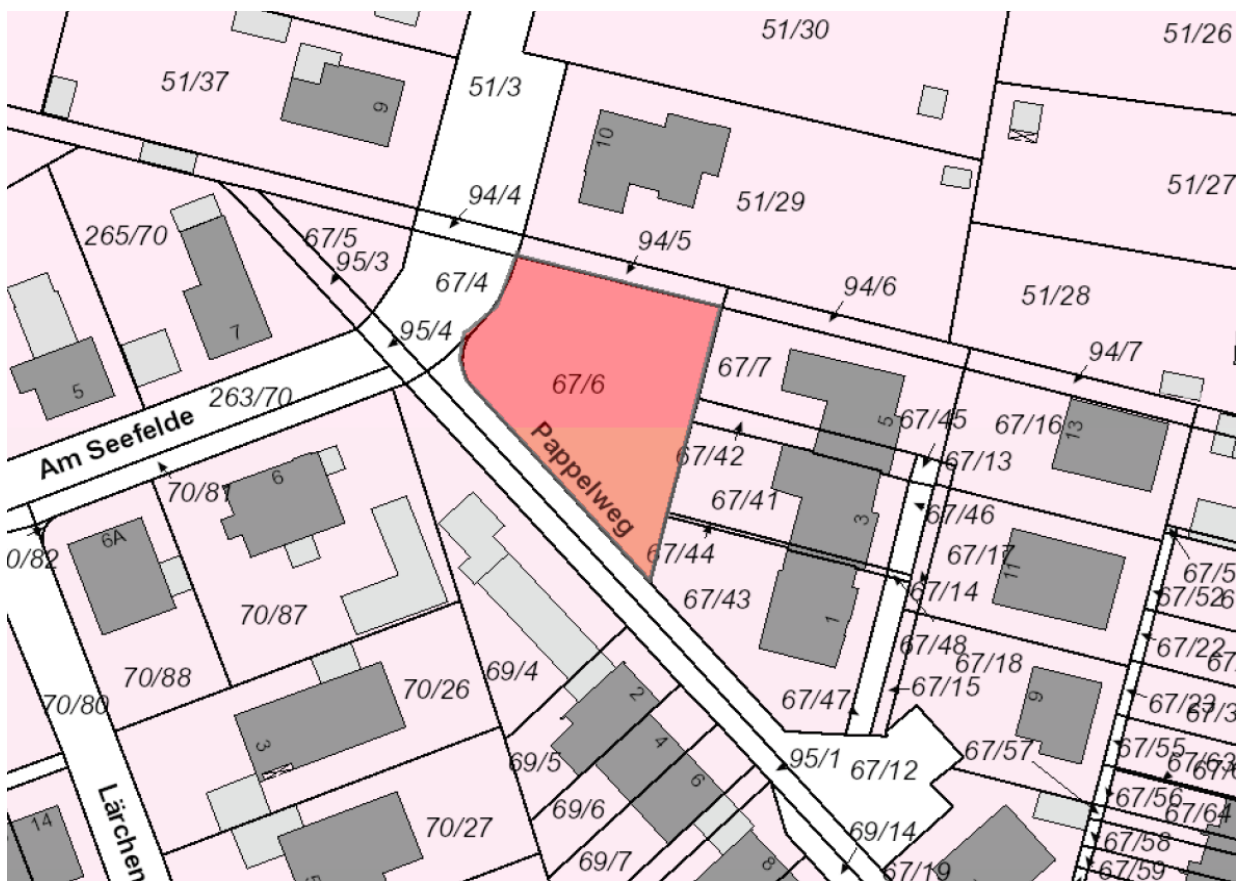
Abgleich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK Ronnenberg 2030) bzw. dem 3-Jahres-Maßnahmenprogramm 2017-2019

Die Fläche befindet sich im am 10.05.2017 beschlossenen Maßnahmenprogramm 2017-2019. Die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers ist gegeben.

Die Voraussetzungen für eine Realisierung sind somit erfüllt.

Wesentliche Ziele und Inhalte des aufzustellenden Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 67/6 mit einer Größe von ca. 800 m² und ist nachstehend dargestellt.



Geltungsbereich 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 „Kleines Seefeld“

Es soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden mit einer Baugrenze im Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze und einer maximal 2-geschossigen Bebauung.

Die Bebauung soll mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 etwas dichter möglich sein, als in der direkten Nachbarschaft und damit den Wünschen der Bauinteressenten nach kleinen Grundstücken entsprechen.

Es müssen mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die innere Erschließung soll über einen Privatweg erfolgen.

Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Da bereits Baurechte vorliegen und der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB (Innenbereichsplan) aufgestellt wird, entfällt in diesem Fall die gesetzliche Eingriffsregelung.

Städtebaulicher Vertrag

Folgende Festlegungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen:

- Zeitpunkt der Realisierung festlegen
- Verpflichtung, energetische Standards gemäß des Klimaschutzaktionsprogramms bzw. ISEK Ronnenberg 2030 für die Wohngebäude zu realisieren
- Kostenübernahme für städtebauliche Leistungen
- Maßnahmen zur gestalterischen Einbindung der Bauvorhaben
- Verpflichtung zum Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit

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 um ein Gebiet mit einem Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche mit einer Signatur für einen Spielplatz dar, so dass eine Berichtigung dahingehend erforderlich ist, dass der Spielplatz aufgehoben wird.

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. § 13a 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 Auslegungsbeschluss wird nach Vorliegen eines Bebauungsplan-Entwurfs vorgeschlagen.

Stephanie Harms

Anlage(n):
