



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung - 6.10/6	21.08.2012	Fb 6/286/2012

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	12.09.2012						

Betreff:

Bebauungsplan 23-04 "Jerxer Schinken", 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt

I. gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des

Bebauungsplanes 23-04 „Jerxer Schinken“, 1. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
Ortsteil: Jerxen-Orbke
Änderungsgebiet: zwischen Siekhammer, Im Siek, Heimstättenstraße, Neulandstraße

II. das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB anzuwenden

III. gem. § 3 (1) i. V. mit § 4 (1) BauGB die Planungsabsichten frühzeitig auf Dauer eines Monats öffentlich darzulegen.

Das Verfahren wird der Prioritätenstufe V zugeordnet (= nicht erschlossene Privatflächen).

Der Flurkartenauszug mit der verbindlichen Grenzdarstellung hing im Sitzungssaal aus.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.:

Der Verwaltung liegt mit Schreiben vom 28.03.2012 ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes 23-04 „Jerxer Schinken“ vor (Anlage 3). Der Antrag umfasst neben dem Grundstück des Antragstellers (Flurstück 1003) weitere private (Fremd-) Grundstücke und bezieht sich somit auf die gesamten noch unbebauten Hinterlandflächen hinter den vorhandenen Häuserzeilen entlang der Straßen Siekhammer, Im Siek, Heimstättenstraße und Neulandstraße.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 (Anlage 4) setzt für diesen Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ in ein- und zweigeschossiger offener Bauweise sowie eine durchgängige öffentliche Erschließungsstraße von der Neulandstraße zur Heimstättenstraße fest. Weder diese Planstraße noch die Wohnbebauung sind bis heute realisiert worden.

Dem Antrag auf Änderung des B-Planes ist eine Bauvoranfrage des Antragstellers für die Bebauung

seines Grundstücks (Flurstück 1003) mit geplanter privater Zuwegung von der Heimstättenstraße vorausgegangen.

Diese Voranfrage konnte nicht positiv beschieden werden, da die laut B-Plan vorgesehene öffentliche Erschließungsstraße nicht vorhanden ist und die abweichend davon geplante private Erschließung nur eines Grundstücks die so genannten „Grundzüge der (Bebauungs-)Planung“ berührt, von denen gemäß § 31 (2) BauGB keine Befreiung erteilt werden kann.

Eine plankonforme Realisierung der Erschließungsstraße ist nach heutigem Ermessen aus naturschutzfachlichen, entwässerungstechnischen und eigentumsrechtlichen Gründen höchst unwahrscheinlich. Die Straßentrasse verläuft quer durch einen Siekbereich (= Geländemulde mit bodenfeuchtem, periodisch wasserführendem Graben), der sich seit Rechtskraft des B-Planes 1965 durch Sukzessionsbewuchs sowie durch gezielte Anpflanzungen in den Randbereichen zu einem schutzbedürftigen Biotop entwickelt hat (vgl. Luftbild, Anlage 5). Auch eine Kanalführung über oder durch das Siek bzw. unter dem Siek wäre problematisch und kostenaufwendig. Das Siek erfüllt eine natürliche Entwässerungsfunktion für Oberflächenwasser im topographiebedingten Einzugsbereich und sollte auch aus diesem Grund möglichst unbeeinträchtigt erhalten werden. Da die geplante Straße ausschließlich auf privaten Grundstücksflächen liegt, ist zudem die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit unklar bzw. nicht gesichert.

Um die Bebaubarkeit des Antragsgrundstücks planungsrechtlich zu ermöglichen, muss das Erschließungskonzept für dieses Grundstück, und daraus resultierend auch für die gesamten weiteren Hinterlandflächen neu konzipiert und der B-Plan entsprechend geändert werden.

Das vom Antragsteller beigefügte Erschließungs- und Bebauungskonzept ist mit der Verwaltung im Grundsatz abgestimmt. Wesentlicher Konzeptbestandteil ist zunächst der Erhalt des Siekbereichs. Daraus ergibt sich eine räumliche Trennung der Bauflächen in Teilbereich/Baufeld A (=Antragsgrundstück) und Teilbereich/Baufeld B (= Fremdgrundstücke). Das Bau Feld A soll über eine private Zuwegung nach Norden zur Heimstättenstraße erschlossen werden. Für das Bau Feld B ist eine öffentliche Erschließungsstraße als Verbindung zwischen Neulandstraße und Siekhammer mit einzelner privater Unterverteilung vorgesehen. Das Regenwasser soll der Topographie folgend in das Siek geleitet werden. Es ist eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern geplant, wobei auf dem Antragsgrundstück auch ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten und im Bau Feld B auch ein größerer dreigeschossiger Baukörper für alternative Formen des altengerechten Wohnens vorgesehen ist. Über diese Art und den Umfang der geplanten Bebauung sowie über weitere Details der Planung muss im folgenden Bebauungsplanverfahren entschieden werden.

Aus Sicht der Verwaltung bietet das vom Antragsteller vorgelegte Planungskonzept folgende städtebaulichen Verbesserungen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Erhalt und planungsrechtliche Sicherung des Siekbereiches
- daraus folgernd neue zeitgemäße und flächensparende Erschließung der Hinterlandflächen mit ökologisch und hydraulisch verbesserter Regenentwässerung in das Siek
- quartiersverträgliche Steuerung der Bebauungsdichte durch zeitgemäße Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (alter Bebauungsplan enthält keine Begrenzung für die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude und ermöglicht auf großzügigen „Bauteppichen“ die Errichtung von bis zu 50 m langen Gebäuden)
- Mobilisierung von planungsrechtlich gesicherten innerörtlichen Bauflächenpotentialen durch kurz- bis mittelfristige Realisierung der geplanten Erschließung und Bebauung.

Mit dem Antragsteller wurde ein Städtebaulicher Vertrag über die Finanzierung der Kosten des Bebauungsplanverfahrens und über die Einhaltung eines erhöhten Wärmeschutzes im Passivhausstandard für die auf seinem Grundstück ermöglichte Wohnbebauung abgeschlossen. Ferner hat der Antragsteller die Verpflichtungserklärung eines Erschließungsträgers zur Durchführung und Finanzierung aller zur Plangebietsererschließung erforderlichen Maßnahmen beigebracht. Hierzu wird noch vor dem

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ein entsprechend detaillierter Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen.

Der Antragsteller hat ebenfalls die Verpflichtungserklärungen aller von Erschließungsflächen potentiell betroffenen Grundstückseigentümer im B-Planänderungsgebiet beigebracht, in denen sich die Eigentümer zur Abgabe der für die Plangebietserschließung notwendigen Grundstücks(teil-)flächen verpflichten. Auch hierzu wird noch vor dem Satzungsbeschluss eine entsprechende grundbuchliche Sicherung erfolgen.

Aus den dargelegten Gründen empfiehlt die Verwaltung, dem o. g. Antrag des Antragstellers statt zu geben und den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 23-04 „Jerxer Schinken“ zu fassen.

Zu II.:

Das Instrument des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB kann angewendet werden, da hier planungsrechtlich gesicherte innerörtliche Bauflächenpotentiale mobilisiert werden und es sich somit um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt.

Zu III.:

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann von einer sonst üblichen frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen und diese verkürzt und vereinfacht durchgeführt werden. Aufgrund der Bedeutung dieser Baugebietsentwicklung für den Ortsteil Jerxen-Orbke soll jedoch eine „vollwertige“ frühzeitige Beteiligung erfolgen, d. h. einmonatiger Planaushang in der Verwaltung sowie Online-Beteiligung mit Möglichkeit zur Stellungnahme. Auf eine Bürgerversammlung wird verzichtet, da aufgrund der langen Vorbefassung in dieser Angelegenheit (siehe u. a. auch die Verpflichtungserklärungen der beteiligten Grundstückseigentümer) bereits ein intensiver Informationsaustausch im Quartier und teilweise auch mit der Verwaltung stattgefunden hat.

Auswirkungen für den städtischen Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen:	Ja	Nein		lfd. Jahr	Folgejahre
	☐	☒			
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Ertrag		
			Aufwand	3.500,- € *	
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	☐	☐			
Im Budget enthalten	☒	☐			
			Einzahlung		
			Auszahlung	3.500,- € *	

*= Kosten für Verwaltungsarbeiten (nicht refinanzierbar)

Der Bürgermeister
i. A.

(Zimmermann)

Anlage 1 Übersichtsplan 1 : 5.000

Anlage 2 Flurkartenauszug

Anlage 3 Antrag auf Änderung des B-Plans 23-04 „Jerxer Schinken“

Anlage 4 Rechtskräftiger B-Plan 23-04

Anlage 5 Luftbild