

Titel der Drucksache:

**Bebauungsplan TIE630 "Wohnen Am
Weißbach" - Aufstellungsbeschluss,
Vorentwurf und frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung**

Drucksache

1172/16

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Dienstberatung OB	06.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ortsteilrat Tiefthal	16.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.02.2017	nicht öffentlich	Vorberatung
Stadtrat	08.03.2017	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

01

Der Einleitungs- und Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TIE630 "Wohnen Am Weißbach" (Beschluss-Nr.1576/11), beschlossen am 18.01.2012 und bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 3 am 10.02.2012, wird aufgehoben.

02

Für den Bereich in Tiefthal, nördlich der Straße Am Weißbach, westlich des Elxlebener Weges und südlich der Straße Zur Eselshöhle soll der Bebauungsplan TIE630 "Wohnen Am Weißbach" aufgestellt werden. Der Bereich wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung des Geltungsbereiches im Vorentwurf zum Bebauungsplan umgrenzt.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes für familienfreundliche Wohnformen auf großzügigen Grundstücken
- Zulässigkeit von Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) in zweigeschossiger Bauweise auf großzügig dimensionierten Grundstücken und Schaffung eines grünen Ortsrandes durch Festsetzung von privaten Grünflächen im Norden des Baugebietes als Abgrenzung zu angrenzenden Nutzungen
- Erhaltung bzw. fachgerechte Wiederherstellung und Ergänzung der ortsbildprägenden bestehenden Natursteinmauer zur Straße Am Weißbach
- Festsetzung von Erschließungsanlagen und Umweltschutzmaßnahmen
- Sicherung einer Erweiterungsfläche für den Friedhof durch Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung als öffentliche Grünfläche entsprechender Zweckbestimmung
- Sicherung der bestehenden Kindertagesstätte vor Umnutzung durch Einbeziehung der bisher

genutzten Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Festsetzung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche

03

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes TIE630 "Wohnen Am Weißbach" in seiner Fassung vom 24.01.2017 (Anlage 2 a und 2b) und die Begründung (Anlage 3) werden gebilligt.

04

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes TIE630 "Wohnen Am Weißbach" und dessen Begründung durchzuführen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beteiligen.

05

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

06.02.2017, gez. A. Bausewein

Datum, Unterschrift

Nachhaltigkeitscontrolling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	Demografisches Controlling <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
Finanzielle Auswirkungen <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	Nutzen/Einsparung <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
Deckung im Haushalt <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	Gesamtkosten EUR			
↓				
	2016	2017	2018	2019
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> Deckung siehe Entscheidungsvorschlag				

Fristwahrung

Ja Nein

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 – Übersichtsskizze
- Anlage 2a – Planzeichnung Vorentwurf TIE630
- Anlage 2b – textliche Festsetzungen Vorentwurf TIE630
- Anlage 2 c – Bebauungsvorschlag
- Anlage 3 – Begründung zum Vorentwurf TIE630
- Anlage 4a – Schallimmissionsprognose
- Anlage 4b – Bodengutachten
- Anlage 4c – Erfassung Avifauna
- Anlage 4d – Erfassung Amphibien und Reptilien
- Anlage 4e – Erfassung Insekten und Herpetofauna

Die Anlagen 2-4 liegen im Bereich OB und den Fraktionen zur Einsichtnahme aus.

Sachverhalt

Die Verfahrensart von dem ursprünglich geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan hin zu einem "Angebotsbebauungsplan" zu wechseln begründet sich darin, dass der Vorhabenträger ausschließlich die Kosten für das Planverfahren nebst Herstellung der Erschließungsanlagen übernimmt, jedoch nicht mehr die einzelnen Gebäude errichtet. Aus diesem Grund wird der ursprüngliche Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss DS 1576/11 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit dem Vorhabenträger wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, da:

- es sich um eine innerörtliche Brache handelt, die einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden soll,
- das Grundstück eine besondere Lagegunst (Südhang) aufweist,
- lediglich eine Teilfläche des Grundstücks sich im Geltungsbereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Tiefthal befindet,
- eine ungeordnete Brache in Ortsrandlage und angrenzend an die Kirche im Übergangsbereich zur offenen Landschaft vermieden werden soll,
- mit der Planung die Sicherung des Kindergartens nebst der Freifläche erfolgen soll.

Mit dem Bebauungsplan TIE630 ist beabsichtigt, ein in den Jahren nach der Wende brachgefallenes Grundstück eines ehemaligen Gutshofes zu überplanen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen.

Weiterhin ist beabsichtigt, gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan, eine Erweiterungsfläche für den Friedhof auszuweisen. Hierzu wurden bereits Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Verwaltung getroffen.

Auf Grund der Anlage einer neuen Erschließungsstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) und einer Bebauung im bisherigen Außenbereich mit Einfamilienwohnhäusern wird ein Bauleitplanverfahren nach BauGB notwendig.

Die Bebauung der Baugrundstücke im Bereich der Straße "Am Weißbach", u. a. auch des als Kindergarten genutzten Grundstücks, befindet sich innerhalb der Klarstellungssatzung KLS017. In Anbetracht der Sicherung der vom Kindergarten genutzten Flächen als Fläche für den Gemeinbedarf und der erwünschten homogenen städtebaulichen Gestaltung des neuen Baugebietes sowie des notwendigen Ausbaus der Erschließungsanlagen, werden diese Grundstücke Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Mit der Wohnentwicklung und dem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken entsteht ein Umnutzungsdruck auf die Kindertagesstättennutzung, sodass die Einbeziehung zur Bewältigung der vom Bauleitplanverfahren verursachten Wirkungen notwendig und rechtlich gerechtfertigt ist.

Die Finanzierung der Planungsleistungen (Bebauungsplan, Gutachten etc.) sowie die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch den Erschließungsträger übernommen. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan (gegenwärtig gemischte Baufläche und Grünfläche "Friedhof") ist gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans TIE630 (Wohnbebauung und Grünflächen) zu ändern.

Nachhaltigkeitscontrolling und Demographisches Controlling:

Gegenstand der Vorlage ist ein Bauleitplanverfahren nach dem BauGB. Im Rahmen des gesetzlich normierten Bauleitplanverfahrens sind sowohl die umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB als auch die Belange der Bevölkerungsentwicklung nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu ermitteln, zu wichten und abzuwägen. Das Nachhaltigkeitscontrolling und das demographische Controlling sind somit integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und erfolgen nicht gesondert.