

AZ: -61-26-197- / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 0655/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	10.03.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 197 "Hofstelle Fohlenweg"

- Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Aufstellungsbeschluss

Antrag:

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die „Hofstelle Fohlenweg“ wird zugestimmt.
2. Für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle süd-östlich des Fohlenweges und nordwestlich des Wührenbeksweges im Stadtteil Wittorf ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Wittorf dienen.
3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Planungsleistungen sind vom Antragsteller zu tragen.
Allgemeine Verwaltungskosten.

Begründung:

Die ca. 0,57 ha große Fläche der ehemaligen Hofstelle im Fohlenweg ist seit etwa zwei Jahrzehnten brachgefallen und wird derzeit von baulichen Anlagen beräumt, um sie für eine Nachnutzung durch Wohnbebauung freizumachen. Die Fläche ist umgeben von Einfamilienhausbebauung.

Die Eigentümer der beiden Flurstücke (702 und 701) beantragen mit Schreiben vom 03.02.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Überplanung der Fläche mit Wohnbaugrundstücken. Das vorgelegte Baukonzept sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern und drei Doppelhäusern vor, sodass insg. etwa 12-15 Wohneinheiten entstehen könnten. Die Doppelhäuser sollen eingeschossig, die Mehrfamilienhäuser zweigeschossig errichtet werden. Die Haupterschließung soll über den Fohlenweg erfolgen und die Anbindung an den Wührenbeksweg als Fuß- und Radweg ausgebildet werden.

Das Baukonzept soll in einen Bebauungsplan übersetzt werden, der die kleinteilige Umgebungsbebauung berücksichtigen soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um Grundstücke für den Wohnungsbau in der angedachten Form bereitzustellen. Es ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) geplant.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Es liegt der typische Fall der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge vor – mit der Zielsetzung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Umweltbelange werden dennoch beleuchtet. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus. Dennoch soll der Eingriff in den vorhandenen Großbaumbestand durch Neupflanzung an anderer Stelle ausgeglichen werden. Einzelne Großgehölze sollen erhalten bleiben. Eine Einbindung durch Großgehölze wird angestrebt.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung des Stadtteiles Wittorf durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange wird gemäß des § 13 BauGB verzichtet. Der Flächennutzungsplan weist bereits Wohnbaufläche aus, sodass kein Erfordernis zur Änderung/Anpassung der Flächennutzungsplanung vorliegt.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Antragsschreiben der Eigentümer mit städtebaulichem Konzept