



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0569/2023		Datum: 11.10.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt	
Betreff:			
Bebauungsplan Nr. 351 "Wohngebietsentwicklung Am Kratzkopfer Hof, Äppelwies"			
-Aufstellungsbeschluss-			
Gremienweg:			
16.11.2023	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
06.11.2023	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
31.10.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch –BauGB– die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 351 „Wohngebietsentwicklung Am Kratzkopfer Hof, Äppelwies“ im beschleunigten Verfahren.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 351 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung auf dem Grundstück der sogenannten Äppelwies an der Straße Am Kratzkopfer Hof geschaffen werden. In der Vergangenheit hat es seitens der Bundes bereits mehrfach Aktivitäten zur Baurechtsschaffung gegeben. Daneben gab es auch erste konzeptionelle Überlegungen der stadteigenen Wohnbau GmbH.

Die Äppelwies verfügt über eine Größe von ca. 6.700 m² und ist vollständig von einer Bebauung umgeben. Westlich grenzt eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung an, im Norden eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung in Zeilenbauweise, im Osten auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Kratzkopfer Hof eine Mehrfamilienhausbebauung und im Süden eine Kindertagesstätte. Das Plangebiet liegt somit vollständig innerhalb des Siedlungsbereiches. Die vorliegende Planung stellt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht den Zielsetzungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Hiernach ist vorrangig eine Innenentwicklung zu betreiben, bevor weitere Freiflächen am Ortsrand überplant werden (Außenentwicklung).

Mit der Innenentwicklungsmaßnahme dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB und soll im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt:

- Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Durchführung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im wirksamen FNP ist die Äppelwies als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann bei Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden.

Im aktuellen Entwurf zur Fortschreibung des FNP (Stand zu Offenlage) ist die hier in Rede stehenden Fläche bereits berücksichtigt und als Wohnbaufläche (W-PD-01) dargestellt.

Planungsziel:

Ein aktualisiertes städtebauliches Konzept liegt bislang noch nicht vor, Das Verfahren soll mit der Zielsetzung betrieben werden, dass dort eine wohnbauliche Entwicklung mit Mehrfamilienhäusern vorzusehen ist. Die bauliche Dichte sowie die Geschossanzahl und Höhe der künftigen baulichen Anlagen sollen sich an den umliegenden Bestandsstrukturen orientieren.

Der Bund als Eigentümer des Grundstückes sieht dort die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern bevorzugt für Bundesbedarfe vor. Mit dem Bund wird daher eine Kostentragungsregelung für die Erstellung des Bebauungsplanes getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage).

Anlagen:

Lageplan Geltungsbereich

Finanzielle Auswirkungen:

Keine unmittelbaren haushalterischen Auswirkungen

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden im weiteren Verfahren untersucht und bewertet.