



## Beschlussvorlage

Vorlage: <b>BV/0394/2018</b>		Datum: 11.05.2018			
<b>Baudezernent</b>					
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.: 61.2 B-Plan/ Alt			
<b>Betreff:</b>					
<b>Bebauungsplan Nr. 324 "Baugebiet Zehn Nussbäume, nördlich der Arenberger Straße"</b>					
<b>a) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan</b>					
<b>b) Ermächtigung zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages</b>					
Gremienweg:					
21.06.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
11.06.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen
29.05.2018	Fachbereichsausschuss IV	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.	<input type="checkbox"/> ohne BE	
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> abgesetzt	
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt	<input type="checkbox"/> geändert	
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen	<input type="checkbox"/>	Gegenstimmen

### Beschlussentwurf:

Der Stadtrat beschließt

- a) gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch – BauGB – die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 „Baugebiet Zehn Nussbäume, nördlich der Arenberger Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und
- b) ermächtigt die Verwaltung bezüglich der Planungsleistungen und der Kostenregelungen zu Verhandlungen hinsichtlich der Vorbereitung eines städtebaulichen Vertrages.

### Begründung:

Ein Vorhabenträger ist mit seinem Anliegen an die Verwaltung herangetreten, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtliche Fläche (Gemarkung Niederberg, Flur 6, Flurstück 111/1) am Niederberger Ortsrand, nördlich der Arenberger Straße einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Gemäß dem Antrag auf Bebauungsplanaufstellung sollen folgende Planungsziele verfolgt werden: Schaffung von Baurecht von bis zu acht Einzel- oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen (zzgl. Dach) sowie maximal zwei Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen entspricht die geplante Nutzung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der bestehenden, umliegenden Bebauung. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Stichstraße der Arenberger Straße – die künftigen Baugrundstücke sollen über eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 227/3 (Wirtschaftsweg) erschlossen werden. Das Erschließungskonzept wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens weiter ausgearbeitet. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.050 m<sup>2</sup>. Die ersten planerischen Überlegungen des Vorhabenträgers sind dem Anhang zu entnehmen.

Das Vorhabengrundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist dem sog. Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen, schließt jedoch direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den in Rede stehenden Bereich als Wohnbauflä-

che dar. Das geplante Wohnbauvorhaben entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es handelt sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes.

Mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 13. Mai 2017 wurde der § 13b befristet in das BauGB eingeführt. Demnach kann die Entwicklung von im Außenbereich gelegenen Wohnbauflächen bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren erfolgen, sofern die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Im Übrigen gelten die Verfahrensvoraussetzungen des § 13a BauGB entsprechend. Insgesamt werden die Voraussetzungen der §§ 13a und 13b BauGB erfüllt:

- Die geplante Grundfläche soll insgesamt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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 genannten Schutzgüter.

Die Kosten des Verfahrens werden durch die Antragsteller getragen. Hinsichtlich der Kosten und weiterer Regelungen ist beabsichtigt einen städtebaulichen Vertrag vorzubereiten.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

**Anlage/n:**

- Lageplan
- Antrag auf Bebauungplanaufstellung
- Konzeptskizze

**Historie:**

Im Rahmen einer Unterrichtung wurde zuletzt der Fachbereichsausschuss IV am 20.02.2018 (vgl. UV/0028/2018) über die Bauabsichten des Vorhabenträgers informiert.