

Stadt Burg - Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Geschäftszeichen Fachbereich 3		Beschluss-Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 225/2021
--	--	---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	ja	nein	Enthaltung
Ortschaftsrat Detershagen	18.11.2021			
Umweltausschuss	18.11.2021			
Bau- und Ordnungsausschuss	23.11.2021			
Hauptausschuss	25.11.2021			
Stadtrat	08.12.2021			

Betreff:

Bauleitplanung der Stadt Burg/Aufstellungsverfahren/Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße,, in der Ortschaft Detershagen hier: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat stimmt dem Antrag vom 24.06.2021 der Antragsteller (Anlage 1) auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu und beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 118 „An der Burger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB für den in der Anlage 1 gekennzeichneten Bereich (Flurstück 21/12 in der Flur 4 der Gemarkung Detershagen)an der Burger Straße in der Ortschaft Detershagen.

2. In Erweiterung des Antrags vom 24.06.2021 sollen die benachbarten Flurstücke 10159, 10161 (beide teilweise) sowie das benachbarte Flurstück 21/14 (alle ebenfalls Flur 4 der Gemarkung Detershagen) in den geplanten räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes mit einbezogen werden. Die räumliche Situation des geplanten räumlichen Geltungsbereiches ist in der Anlage 2 dargestellt.

3. Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Auf der Grundlage des § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens ist jedoch die Eingriffsregelung des § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) umfassend abzuarbeiten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, einen städtebaulichen Vertrag mit den Antragstellern (siehe **Anlage 1**) nach § 11 BauGB abzuschließen. Dieser soll Regelungen zu den entstehenden Planungs- Verfahrens- sowie Verfahrensbetreuungskosten zwischen den Antragstellern und der Stadt Burg enthalten, die die Stadt Burg von verfahrensverursachten Kosten freistellen.

Problembeschreibung/Begründung

1. Derzeitiger Stand des Verfahrens

Mit dem Beschluss über die Aufstellung wird das Verfahren eröffnet.

2. Erläuterungen zum Inhalt der Beschlussfassung

Die Antragsteller haben mit Schreiben vom 24.06.2021 die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für ein unbebautes Grundstück in der Ortslage Detershagen an der Burger Straße beantragt.

Die Überprüfung der planungsrechtlichen Einordnung des beabsichtigten Vorhabens zu Errichtung eines Wohngebäudes einschließlich zugehöriger Nebenanlagen ergab die Bewertung, dass das geplante Gebäude aufgrund des Zuschnitts des Flurstückes 21/12 in der Flur 4 der Gemarkung Detershagen zukünftig gegenüber der bereits vorhandenen Bebauung auf den umliegenden Grundstücken zurückgesetzt in der zweiten Reihe entstehen würde. Diese Anordnung eines Gebäudes ist in diesem Falle planungsrechtlich unzulässig, da diese zweite Reihe in der Örtlichkeit nicht existiert, alle Gebäude mit der Hauptnutzung des Wohnens orientieren sich im räumlichen Umfeld der Burger Straße, der Breiten Straße sowie der Neuen Gartenstraße und der Neuen Schulstraße bis auf eine einzige Ausnahme an den öffentlichen Straßen.

Somit bedarf die Herbeiführung der planungsrechtlichen Zulässigkeit dieses Vorhabens der städtebaulichen Planung.

Bei der Betrachtung der räumlichen Situation zu Lage des Flurstückes 21/12 ist erkennbar, dass das benachbarte Flurstück 21/14 ebenfalls umgebaut ist, aber durch seinen Zuschnitt funktional ebenso an die Burger Straße angebunden ist. Das benachbarte Flurstück 10161 ist bereits bebaut, hätte aber noch die Möglichkeit in seinem östlichen Bereich Baureserven zu erschließen. Dazu bedarf es jedoch der teilweisen Einbeziehung dieses Flurstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Das Flurstück 10159 könnte ebenfalls teilweise in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden.

Vor dem Hintergrund der möglichen Einbeziehung dieser Flurstücke wurde der Geltungsbereich im Aufstellungsbeschluss großräumiger betrachtet als von den Antragstellern beantragt. Die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und die Abstimmung mit den Eigentümern der miteinzubeziehenden Flurstücke bestimmt die endgültige Dimensionierung des Geltungsbereiches.

Auswahl der Verfahrensart:

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben. Das damit verbundene beschleunigte Verfahren ist nur zulässig, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des Paragraphen 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Der seitens der Verwaltung über den Antrag der Grundstückseigentümer durch die Einbeziehung von benachbarten Flurstücken hinausgehend festgelegt räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von 4.030 m². Somit wird das Zulässigkeitskriterium zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens eingehalten.

3. Weitere Verfahrensweise

Mit dem Beschluss über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beginnt die Erarbeitungsphase. Nach Beschlussfassung wird den Antragstellern der städtebauliche Vertrag im Entwurf unterbreitet.

Nach Vertragsabschluss ist vorgesehen, dass ein zu beauftragendes Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie der zur Höhe gehörigen Dokumente erarbeitet und diese durch die Verwaltung geprüft werden.

Der geprüfte Entwurf des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen Dokumente wird dem Ortschaftsrat Detershagen und den zuständigen Ausschüssen des Stadtrates sowie dem Stadtrat zur Fassung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zugeleitet.

Nach Bestätigung des Entwurfes durch den Stadtrat werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist aufgefordert und die Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfes der Satzung einschließlich der zugehörigen Dokumente beteiligt.

Entwurfsverfasser:

Finanzielle Auswirkungen ?

<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
-----------------------------	--

1	Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs- Herstellkosten)	2	davon Zuschüsse:	3	jährliche Folgekosten/-lasten
	EUR		Land: EUR		EUR
			Sonstige: EUR		

Veranschlagung im Teilhaushalt Nr.	HH-Jahr: EUR	Produktsachkonto
	Folgejahr: EUR	

Verfahrensweise gegenüber der Kommunalaufsicht

 Genehmigung

 Anzeige

 nicht erforderlich

Burg, 28.10.2021

Stark

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Antrag Eigentümer zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Ortschaft Detershagen

Anlage 2 Auszug aus der DTK 10 zur Lage im Raum sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung des geplanten erweiterten räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „An der Burger Straße“ in der Ortschaft Detershagen