

Beschlussvorlage	
- öffentlich -	
VL-52/2016	
Fachbereich	Fachbereich II
Federführendes Amt	Bauverwaltungsamt
Datum	09.09.2016

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bauausschuss	04.10.2016	vorberatend
Umweltausschuss	07.12.2016	vorberatend
Haupt- und Finanzausschuss	21.12.2016	vorberatend
Rat der Stadt Musterstadt	22.12.2016	beschließend

Betreff:

**Bebauungsplan Nr.6.67 „Muster-Feld“
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.67 „Muster-Feld“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Musterstädter Stadtteils Muster südlich der Straße „Straße“ und westlich der Straße „Weg“. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29, 31, 32, 33, 34, 98, 118, 121, 122, 166, 167, 212, 213, 255, 256 der Flur 11 in der Gemarkung Muster (Musterstadt).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes zu erarbeiten und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird erstellt.

Dieser Beschluss ersetzt den Aufstellungsbeschluss vom 25.10.2007

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Sachdarstellung:

Verfahren

Mit Beschluss vom 15.05.2016 hat der Bauausschuss der Musterstadt die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6.67 „Muster-Feld“ beschlossen. Die Flächen im vorgesehenen Geltungsbereich werden im Zusammenhang mit der Fortschreibung der Wohnbauflächenpotenziale in Verbindung mit der Wohnbaulandstrategie Musterstadt 2030 als geeignet erachtet. Die Kriterien zur Größe, Flächenart und Lage werden im Wesentlichen erfüllt. Im weiteren Verfahren ist die Größe der Wohnbauflächen zu prüfen. Verwaltungsseitig wird hier eine Reduzierung der Flächen im Vergleich zu den früheren Vorplanungen gesehen, sodass eine potenzielle bauliche Neuentwicklung in der Bebauungstiefe in etwa mit den westlich angrenzenden Wohnhäusern einen städtebaulichen Abschluss des Ortsrandes bildet. Die Problematiken bezüglich Überschwemmung und Lärm können innerhalb des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden. Da mittlerweile eine gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss von 2007 (vgl. BA/68/2007) geänderte Gesetzesgrundlage vorliegt, erfolgt die Wiederaufnahme des Verfahrens mit der erneuten Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Abgrenzung des Plangebiets

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 2007 wird der Geltungsbereich wie folgt angepasst: Die bestehenden Wohnhäuser östlich der Straße „Weg“ werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Hier sind sämtliche Grundstücke bebaut und keine erkennbaren Nachverdichtungspotentiale gegeben, sodass die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mittels Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich ist. Im westlichen Abschnitt wird der Geltungsbereich dagegen um die Flurstücke 121 und 122 (Flur 11, Gemarkung Muster (Musterstadt)) erweitert, um im Aufstellungsverfahren z. B. die fußläufige Anbindung an die Straße „Reihe“ zu prüfen.

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Musterstadt weist fast ausschließlich Wohnbaufläche für das Plangebiet aus. Hiervon ausgenommen ist die Grünfläche, die den südlich angrenzenden Landschaftsraum mit dem nördlich anschließenden Nebenarm des Fuchsbachs verbindet. Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) der Bezirksregierung Bielefeld legt für die gesamte Fläche „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Aktuelle Situation Die nicht bebauten Flächen werden gegenwärtig als Ackerfläche und privates Weideland genutzt. Aufgrund der südöstlich des Plangebiets verlaufenden Bundesautobahn A2 ist von einer Lärmbeeinträchtigung auszugehen. Das bisherige Aufstellungsverfahren ruhte zuletzt unter anderem wegen Problemen mit der Entwässerung, die im Zusammenhang mit dem Fuchsbach (Nebenarm) wiederholt auftraten. Östlich des Grundstücks Straße 14 erfolgte vor kurzem die Bebauung mit einem Zweifamilienhaus.

Ziele der Bauleitplanung

Mit der Bebauungsplanaufstellung Nr. 6.67 „Muster-Feld“ wird die wohnbauliche Entwicklung der oben benannten Flächen planungsrechtlich gesichert. In den früheren Vorplanungen waren vor allem Familieneigenheime vorgesehen. In Anlehnung an die bestehende Siedlungsstruktur in der Umgebung wird dieser Gebäudetyp einen überwiegenden Teil der neuen Bebauung ausmachen. Es soll jedoch in Bezug auf den noch weiter auszuarbeitenden Teil der Baulandstrategie zur Schaffung und Sicherung von zielgruppengerechtem Wohnraum untersucht werden, für welche weiteren Gruppen an dieser Stelle Bauland entwickelt werden könnte. Andere Wohnformen, wie z. B. kleinere Mehrfamilienhäuser, könnten hier auf Teilflächen vorgesehen werden. Des Weiteren sind im Aufstellungsverfahren insbesondere der Übergang des Siedlungsbereichs zur offenen Landschaft, die Ausgestaltung des im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzugs und die Anbindung an umliegende Wohngebiete zu beachten.

Anlage(n):

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Bürgermeister