

Vorlage



Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	Vorlagenummer: 2009/0111-2.1 Status: öffentlich AZ: Datum: 10.11.2009 Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge: Datum Gremium 26.11.2009 Ausschuss für Stadtentwicklung Bebauungsplan Nr.275 – Am Alten Bahndamm - Nachverdichtungsvariante Feldstraße	

Bürgermeister

Erster Beigeordneter

Techn. Dezernent

Kämmerer

Pers. Referent des BM

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung eine Bebauungsplan-Änderung des Bebauungsplanes Nr.275 auf der Grundlage der Nachverdichtungsvariante durchzuführen.

Darstellung der Sachlage:

Der Bebauungsplan Nr.275 ist am 21.12.2006 rechtskräftig geworden. Im Rahmen des Flächennutzungsplan-Aufstellungsverfahrens ist 2004 beschlossen worden, entlang der nordwestlichen Feldstraße eine Bebauung vorzusehen. Ziel war es, dort großzügige Grundstücke für eine freistehende Bebauung vorzusehen. Entlang der Feldstraße sind im Bebauungsplan Nr.275 sechs "Wohnhöfe" mit jeweils 6 freistehenden Wohngebäuden mit einer überbaubaren Fläche von 12,0 m x 14,0 m (**Anlage 1 + 2**) und zwei "Wohnhöfe" mit jeweils 4 freistehenden Wohngebäude festgelegt, die über eine innere Erschließung (mit kleinem Platz) erschlossen werden.

Seit 2006 sind mehrere Ansätze zur Umsetzung dieser Planung unternommen worden. Es hat sich gezeigt, dass die Grundstücke (zwischen 440 und 620 m²) zu groß und die Kosten für die Erschließung zu hoch sind.

Vom FG 2.1 – Bauleitplanung ist eine Nachverdichtungsvariante (**Anlage 3**) erarbeitet worden, um die Flächen entlang der Feldstraße besser vermarkten zu können. Die Variante sieht anstatt sechs Wohnhäuser acht Wohnhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen 370 und 470 m² als „Wohnhof“ und einer überbaubaren Fläche von 9,0 m x 12,0 m vor. Die Platzfläche ist im Nachverdichtungsentwurf von ca. 360 m² auf ca. 225 m² reduziert worden. Bei der Variante sind jedoch zwei kleine Stichverbindungen von je 40 m² (10m x 4 m) erforderlich. So dass die Gesamtverkehrsfläche ca. 305 m² beträgt. Die Herstellungskosten der Erschließung sind niedriger, da ca. 50 m² weniger Verkehrsfläche benötigt wird. Sie verteilen sich bei der Variante auf acht Grundstückseigentümer und nicht auf sechs. Damit werden die anteiligen Erschließungskosten für den einzelnen Bauherren deutlich günstiger.

Flächen- und Kostengegenüberstellung:

	Flächen gemäß Bebauungsplan Nr.275	Flächen gemäß Nachverdichtungsvariante
Anzahl der Baugrundstücke	6	8
Baufläche	3.250 m ²	3.307 m ²
Verkehrsfläche	470 m ²	413 m ²
Gesamtfläche	3.720 m ²	3.720 m ²
Kosten für den Straßenausbau ca. 135 €/ m ²	63.450 €	55.755 €
Kostenanteil im Mittel für einen Grundstückseigentümer	ca. 10.500 € (10.575 €)	ca. 7.000 € (6.969 €)

Die künftigen Grundstückseigentümer werden zusätzlich an den Kosten für Kanal und an den Kosten für den Ausbau an der Feldstraße beteiligt. Ferner kommen die unveränderten Kosten für ökologischen Ausgleich dazu.

Darstellung der Rechtslage:

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.275 – Am Alten Bahndamm – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches durchgeführt. Hierzu ist ein komplettes Verfahren mit frühzeitiger Beteiligung und öffentlicher Auslegung erforderlich.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Neben der inneren Erschließung ist es zusätzlich erforderlich, die heutige Feldstasse gemäß Bebauungsplan Nr.275 (9,0 m breit) auszubauen. Der Ausbau ist für 2010 vorgesehen. Die entsprechenden Mittel stehen im Haushalt 2010 zur Verfügung. Durch Anliegerbeiträge werden 90 % der Kosten nach Fertigstellung durch die Anlieger getragen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr.275 – wurde ein Steinkauzvorkommen festgestellt. Im BP-Verfahren sind umfangreiche Untersuchungen durchgeführt worden. Nach Abstimmung mit den entsprechenden Behörden sind im Bebauungsplan „Zeitphasen“ zum Beginn der Bebauung festgesetzt worden, damit neue Lebensräume für Steinkäuze entstehen können. Die letzte Zeitphase endete im September 2008, so dass heute in allen Bereichen gebaut werden kann.

Anlage/n: