



Beschlussvorlage

Nr.: **BV/018/2022 / öffentlich**

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neuscharrel"; Antrag des Herrn Knipper und des Planers Plaggenborg

Beratungsfolge:

Gremium	frühestens am
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	02.02.2022

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuscharrel“, 3. (vereinfachte) Änderung für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.
3. Die betroffene Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
4. Mit dem Eigentümer des Grundstückes Ziegeleiweg 3, 26169 Neuscharrel (Herr Thomas Knipper), wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB über die Durchführung des Bebauungsplanes und die Übernahme der Planungskosten und der sonstigen Aufwendungen abgeschlossen.

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Neuscharrel, Flur 5, Flurstück 80/8, plant im nord-östlichen Bereich auf seinem Baugrundstück die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes. Die Erschließung soll mit einer neuen Zufahrt zum Ziegeleiweg erfolgen.

Da das Vorhaben nicht den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuscharrel“ entspricht, reichte Herr Knipper im August 2021 einen entsprechenden Antrag gemäß § 31 BauGB ein, um eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwirken.

Dieser Antrag wurde mit positiver Stellungnahme der Stadt zur Baugenehmigungsbehörde des Landkreises weitergeleitet, da von hier eine positive Entwicklung der Bebauung entlang des Ziegeleiweges gesehen wird. Auf der nördlichen Seite des Ziegeleiweges wurden durch den Landkreis in jüngster Vergangenheit verschiedene Bauanfragen positiv beschieden.

Mit Schreiben vom 15.10.2021 teilte der Landkreis jedoch mit, dass eine positive Bescheidung des Befreiungsantrages nicht in Aussicht gestellt werden kann, da die Grundzüge des Bebauungsplanes zu sehr berührt würden.

In Neuscharrel ist es aufgrund der hohen Immissionsbelastung derzeit nicht möglich, Wohngebiete zu entwickeln. Dem gegenüber steht eine weiterbestehende ungebrochene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die Verwaltung unterstützt deshalb im Rahmen der Möglichkeiten auch die Realisierung von Einzelvorhaben. Für sich betrachtet wird in Neuscharrel damit das Wohnungsproblem zwar nicht gelöst, allerdings wird durch eine Summierung der Einzelvorhaben ein Beitrag zur Bedarfsdeckung geleistet.

Die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken ist dennoch derzeit ungebrochen hoch. Die Verwaltung unterstützt daher nach Möglichkeit jedes Vorhaben zur Gewinnung weiterer Wohnbauflächen und steht der Bebauungsplanänderung positiv gegenüber.

Sollte dem Antrag auf Bebauungsplanänderung zugestimmt werden, ist mit dem Grundstückseigentümer, Herrn Thomas Knipper, Ziegeleiweg 3, 26169 Neuscharrel, ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung und die Übernahme der Planungskosten und der sonstigen Aufwendungen abzuschließen.

Finanzierung:

- Keine finanziellen Auswirkungen
 Gesamtausgaben in Höhe von €
 Folgekosten pro Jahr in Höhe von €
 Deckungsmittel stehen zur Verfügung unter
 Umsetzung des Beschlusses bis

Anlagen

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Neuscharrel mit Lageplan des geplanten Vorhabens
Schreiben des Landkreises (Gelegenheit zur Äußerung) zum Befreiungsantrag
Übersichtsplan M. 1:5.000
rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 "Neuscharrel"
geplanter Änderungsbereich des B-Planes

Bürgermeister