



## Beschlussvorlage

Nr.: **BV/079/2023** / öffentlich

### **Bebauungsplan Nr. 1 "Neuscharrel", 3. Änderung, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 1. Aufstellungsbeschluss 2. Beraten Entwurfes 3. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

#### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>frühestens am</b>
Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz Verwaltungsausschuss	22.03.2023

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Aufgrund des § 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Neuscharrel“, 3. Änderung, für das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Gebiet beschlossen.
2. Dem vorgelegten Planentwurf wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt.  
Von den frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 abgesehen.  
Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.  
Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 außer Kraft.
4. Der Antragsteller beteiligt sich an den Planungskosten mit einem Beitrag in Höhe von pauschal 500 €.

#### **Sach- und Rechtsdarstellung:**

Das Planungsgebiet umfasst Flächen beiderseits der Gartenstraße/südlich des Ziegeleiweges in Neuscharrel.

Anlass für die Planänderung ist ein vorliegender Antrag eines Anwohners, der im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohnhaus errichten möchte. Der Landkreis hatte einer Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenzen abgelehnt. Ebenfalls wurde eine Bebauung gem. § 34 BauGB nach einer erwogenen Aufhebung des B-Planes ausgeschlossen. Als letzte Möglichkeit, in diesem Siedlungsbereich eine Nachverdichtung zu ermöglichen, wird eine großflächige Planänderung gesehen.

Der Bplan Nr. 1 bzw. dessen 2. Änderung stammt aus dem Jahr 1974. Festgesetzt sind Allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete. Faktisch ist die Bebauung durch die Wohnnutzung geprägt. Die Festsetzung des Mischgebiets stellt sich somit als obsolet dar; der B-Plan hat damit seine Steuerungsfunktion im Wesentlichen eingebüßt. Aufgrund dieser Situation mit der bestehenden einheitlichen Gebäudenutzung und auch aufgrund der einheitlichen Bebauungsstruktur erscheinen auch die bisher festgesetzten relativ engen Baugrenzen als überflüssig. Durch Ausweitung der Bauteppiche können ergänzende Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Flankierend hierzu wird die Grundflächenzahl von derzeit 0,3 auf 0,4 erhöht. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch untergeordnete Nebenanlagen in Form von Gebäuden um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Durch die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches entspricht die Stadt der Forderung nach § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass in Neuscharrel aufgrund der hohen Immissionsbelastung es derzeit nicht möglich ist, neue Wohngebiete zu entwickeln. Die Stadt versucht deshalb im Rahmen der Möglichkeiten, Potentiale auszuschöpfen und Angebote für eine Wohnbebauung zu schaffen.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung vorgetragen.

**Finanzierung:**

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

**Anlagen**

- Bestehender Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung
- Übersichtsplan
- Entwurf

Bürgermeister