



<b>Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 28.04.2016</b>		öffentlich	
Nr. 2 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/397/2016	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 08.03.2016	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	
Der Bürgermeister			
<b>Beratungsfolge:</b>			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	28.04.2016		Entscheidung
Bemerkungen:			

**Beratungsgegenstand:**

Antrag auf Änderung der Satzung "Alte Heide", Seppenrade

**I. Beschlussvorschlag:**

- je nach Beratung -

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Der Eigentümer eines Grundstücks an der "Alten Heide" beantragt, dass die bisherige Aussenbereichssatzung so geändert werden soll, dass auch die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut werden können (siehe beigefügtes Schreiben).

Die bislang rechtsverbindliche Aussenbereichssatzung "Alte Heide" sieht lediglich eine Bauzeile entlang der Straße als überbaubar vor (s. Grafik). Bei der seinerzeitigen Satzungserstellung 1996 hatte die Bezirksregierung eine rückwärtige Bebauung deutlich abgelehnt (Schutz des Freiraums; fehlender Bezug zum Siedlungsschwerpunkt).

Mittlerweile stellt der Flächennutzungsplan die gesamten Grundstücke als Wohnbaufläche dar (s. Grafik), eine Einbindung der Bezirksplanungsbehörde wäre für den Bebauungsplan nicht mehr erforderlich. Die Landschaftsschutzgebiet-Ausweisung der Unteren Landschaftsbehörde beschränkt sich auf die benachbarte Waldfläche, für die vom Forstamt vorab ein Abstand von 15m gewünscht wurde.

Dennoch wird der – aus privater Sicht sicherlich sehr nachvollziehbare – Vorschlag stadtfunktional nicht nur positiv bewertet:

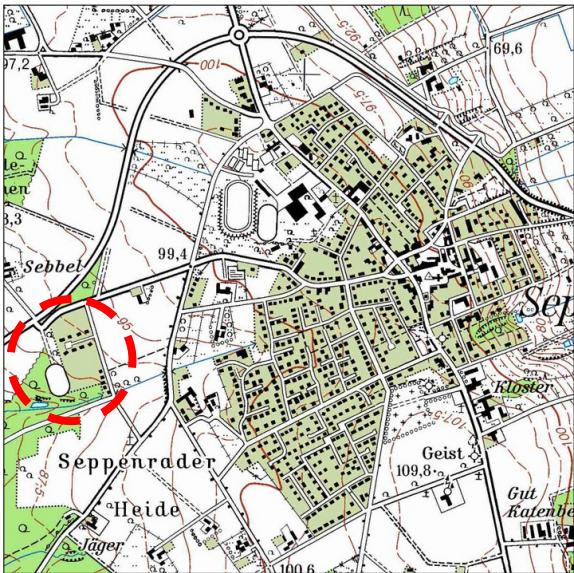
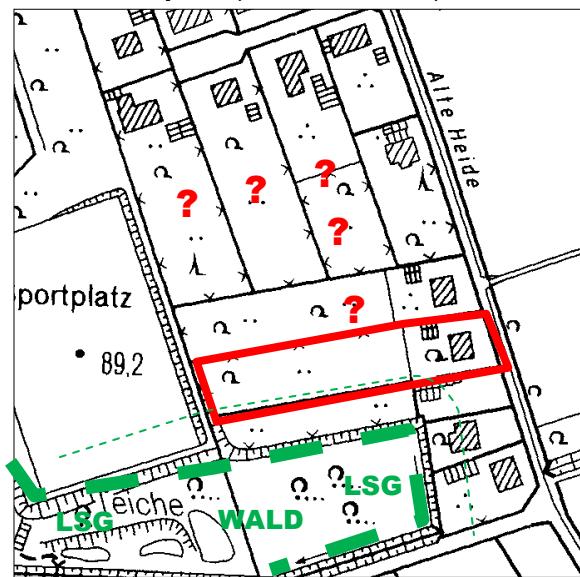
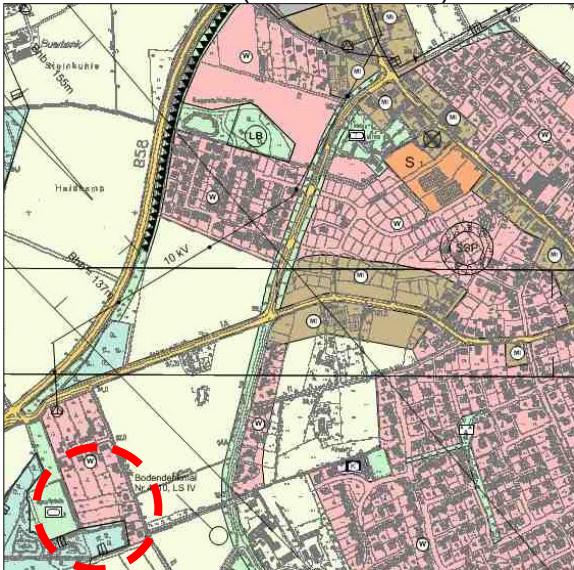
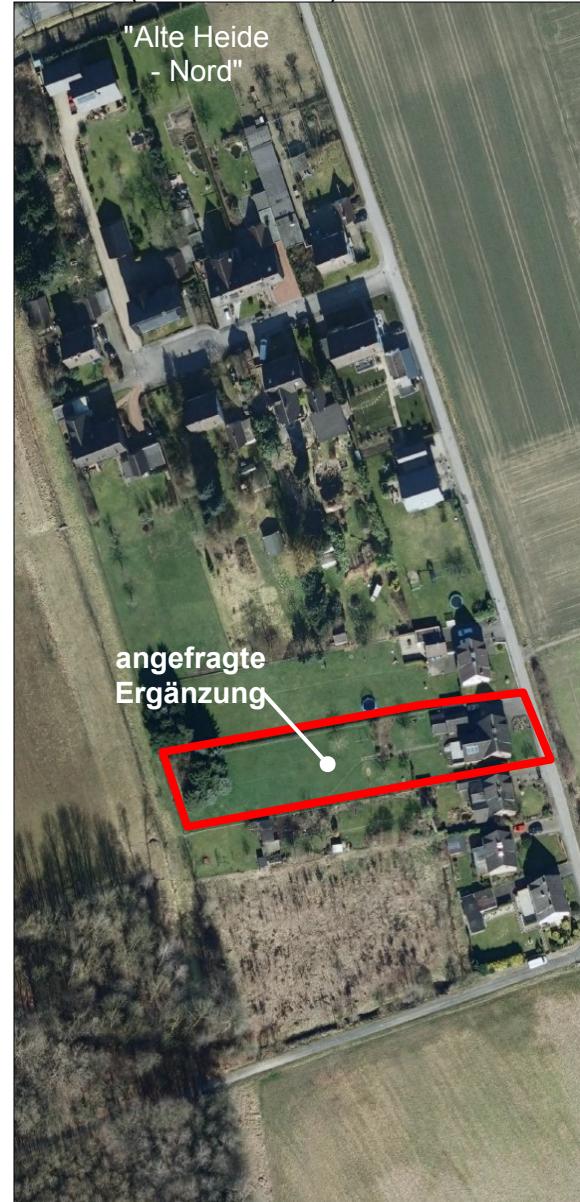
Der Standort für die Wohnentwicklung ist vergleichsweise peripher gelegen, absehbar stehen freie Wohngrundstücke (Restparzellen Alter Sportplatz; Kastanienallee-Nordwest) in größerer Zuordnung zur Ortslage zur Verfügung.

Soweit der KEPS dem Antrag des Eigentümers zustimmt, wäre zu prüfen, ob die Kapazität des Trennsystems für eine Ergänzungsbebauung ausreicht. Zudem stellt sich die Frage, inwieweit auch die benachbarten Grundstücke einbezogen werden sollen.

Im nördlichen Abschnitt der Siedlung (zur "Halterner Straße" hin) ist im Jahr 2009 der Bebauungsplan "Alte Heide – Nord" aufgestellt worden. In den knapp sieben Jahren seither ist lediglich eines der dort vier neu zulässig gewordenen Häuser gebaut worden. Wegen des erkennbar geringen Mengeneffektes bei hohem Aufwand (Planzeichnung, Begründung, Eingriff-/ Ausgleichsbilanz, Umweltbericht, Artenschutzprüfung) wird es für angemessen gehalten, dass die Beauftragung für die Plan-Erstellung von den durch die Planung Begünstigten erfolgt.

Bei positiver Beratung müsste der Beschluss lauten (da die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erweiterung in Form einer sogenannten "Außenbereichssatzung" leider nicht vorliegen, sondern ein regulärer Bebauungsplan aufzustellen wäre):

"Die Verwaltung wird beauftragt, für die rückwärtigen Grundstückshälften südlich und westlich der "Alten Heide" die bauleitplanerischen Vorarbeiten eines extern zu beauftragten Büros zu begleiten und das Verfahren zur frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB für einen entsprechenden Bebauungsplan einzuleiten."

**Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)****Übersichtsplan (unmaßstäblich)****Ausschnitt FNP (unmaßstäblich)****Luftbild (unmaßstäblich)****Ausschnitt BPlan / Satzung (unmaßstäblich)**