



<b>Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung</b> <b>am 09.04.2019</b> Nr. 3 der TO		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/958/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.03.2019		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>TOP</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	26.06.2018		Vorberatung	
Stadtrat	12.07.2018		Entscheidung	
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.04.2019		Vorberatung	

**Beratungsgegenstand:**  
**Bebauungsplan "Alte Heide - West"**

**I. Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, den Abwägungsvorschlägen zu folgen und den Bebauungsplan „Alte Heide - West“ und dessen Begründung als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen. Zeitgleich soll die Satzung „Alte Heide“ (Satzung § 4 BauGB-MaßnahmenG) aufgehoben werden.

**II. Rechtsgrundlage:**

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

**III. Sachverhalt:**

Ein Grundstückseigentümer an der "Alten Heide" beantragte, die dortige bisherige Außenbereichssatzung so zu ändern, dass auch die rückwärtigen Grundstücksteile bebaut werden können. Der Planungsausschuss hat dem Antrag in seiner Sitzung am 28.4.2016 zugestimmt.

Da die beantragte Änderung von einem einzelnen Anlieger ausgelöst wird, der nach bisheriger Kenntnis alleinig Bauabsichten im rückwärtigen Bereich hat, ist von ihm ein privates Planungsbüro mit der Bauleitplanung beauftragt worden.

Naturgemäß kann sich eine städtebauliche Planung nicht lediglich auf das einzelne Grundstück beschränken, sondern bezieht die umliegenden vergleichbaren Parzellen in das Konzept mit ein. Der Bebauungsplan schafft damit die Zulässigkeit für 6 Grundstücke Hinterlandbebauung zu errichten. Die rückwärtigen Grundstücke werden über private Stichwege erschlossen. Die genaue Lage der Zuwegung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erörtern. Die Gestaltungsvorschriften passen sich dem Gebäudebestand an. Im Maß der baulichen Nutzung rücken die rückwärtigen Bauten vom

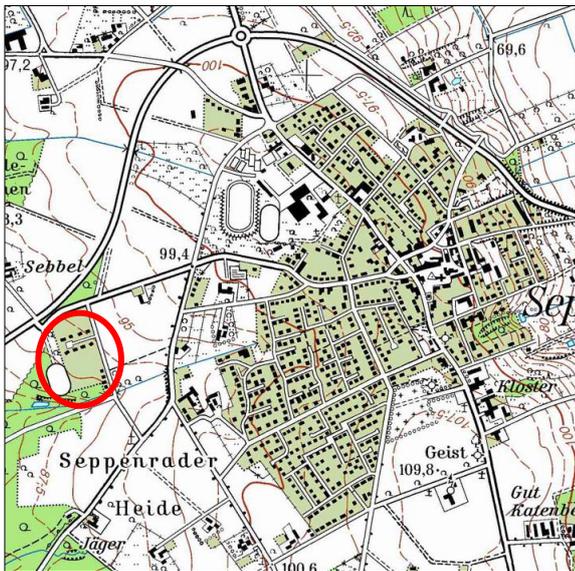
Bestand an der Erschließungsstraße zurück.

Derzeit ist nur der Bau einer Hinterlandbebauung geplant. Da noch nicht absehbar ist, ob und wann die übrigen Grundstücksflächen bebaut werden, erfolgt die Ablöse der Ausgleichmaßnahmen partiell und nach Bedarf. Der Ausgleich hat über ein anerkanntes Ökokonto zu erfolgen, sodass deren Umsetzung im Zuge von Baumaßnahmen ausreichend gesichert ist.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung vom 13.03.2018 im Zeitraum vom 20.03.2018 bis 20.04.2018. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt mit Bekanntmachung vom 10.01.2019 im Zeitraum vom 22.01.2019 bis 22.02.2019.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung und öffentlichen Auslegung sowie die Abwägungsvorschläge sind in der Abwägungstabelle im Anhang zusammengefasst.

**Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)**



**Auszug des Katasters (unmaßstäblich)**



**Luftbild mit Plangebietsabgrenzung (unmaßstäblich)**

