



Stadtrat am 03.11.2022		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/611/2022		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 29.09.2022		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung	22.09.2022		Vorberatung	
Stadtrat	03.11.2022		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

**Bebauungsplan "Stevortal", 11. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss**

I. Beschlussvorschlag:

- 1) Der Rat beschließt die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans „Stevortal“ nach § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
- 2) Für die Bearbeitung der Bebauungsplanänderung ist vom Antragssteller ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 25.07.2022 wurde beantragt, die 11. Änderung des Bebauungsplans „Stevortal“ einzuleiten. Städtebauliches Ziel der Änderung ist die Erweiterung des festgesetzten Baufeldes für das Flurstück 154 (Gemarkung LH-Stadt, Flur 19).

Das zur Rede stehende Grundstück befindet sich im familiären Besitz der Antragssteller. Mit Blick auf den großen Gartenbereich des rund 970 m² großen Areals ist die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes im östlichen Grundstücksteil geplant, der mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Stevortal“ nicht überbaut werden kann.

Als „klassischer“ Ansatz der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht das Vorhaben den kommunalen Zielen der Stadtentwicklung und lässt keine nachbarschaftlichen Konflikte erkennen – zumal das erklärte Einverständnis eines Nachbarn dem Antragsschreiben bereits zugefügt wurde. Als Lückenschluss entlang der Sandkuhle komplettiert das Vorhaben die nördliche Bebauung der

Sackgasse, die mit diesem 3. Baukörper der räumlichen Grundfigur der südlichen Straßenseite entspricht.

Mit Blick auf die nun zu fassenden planungsrechtlichen Vorgaben wie z. B. die Festsetzung einer GRZ ist als Besonderheit anzuführen, dass der potenzielle Bauplatz bzw. das ggf. auszuparzellierende Flurstück bereits an die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche grenzt und somit die oft auftretenden Herausforderungen im Bau einer „2. Reihe“ (hohe Versiegelung durch neuen Stichweg zum rückwärtigen Bauplatz etc.) hier entfallen.

Aufgrund der geringen Flächengröße (> 20.000 m²), der integrierten Lage des Planbereichs, der nicht berührten UVP-Pflicht sowie der inhaltlichen Zielsetzung der planungsrechtlichen „Erstausweisung“ der Wohnfunktion erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Rott - Südost“ die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgesehen.

Nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ist ein Umweltbericht daher nicht erforderlich.

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB

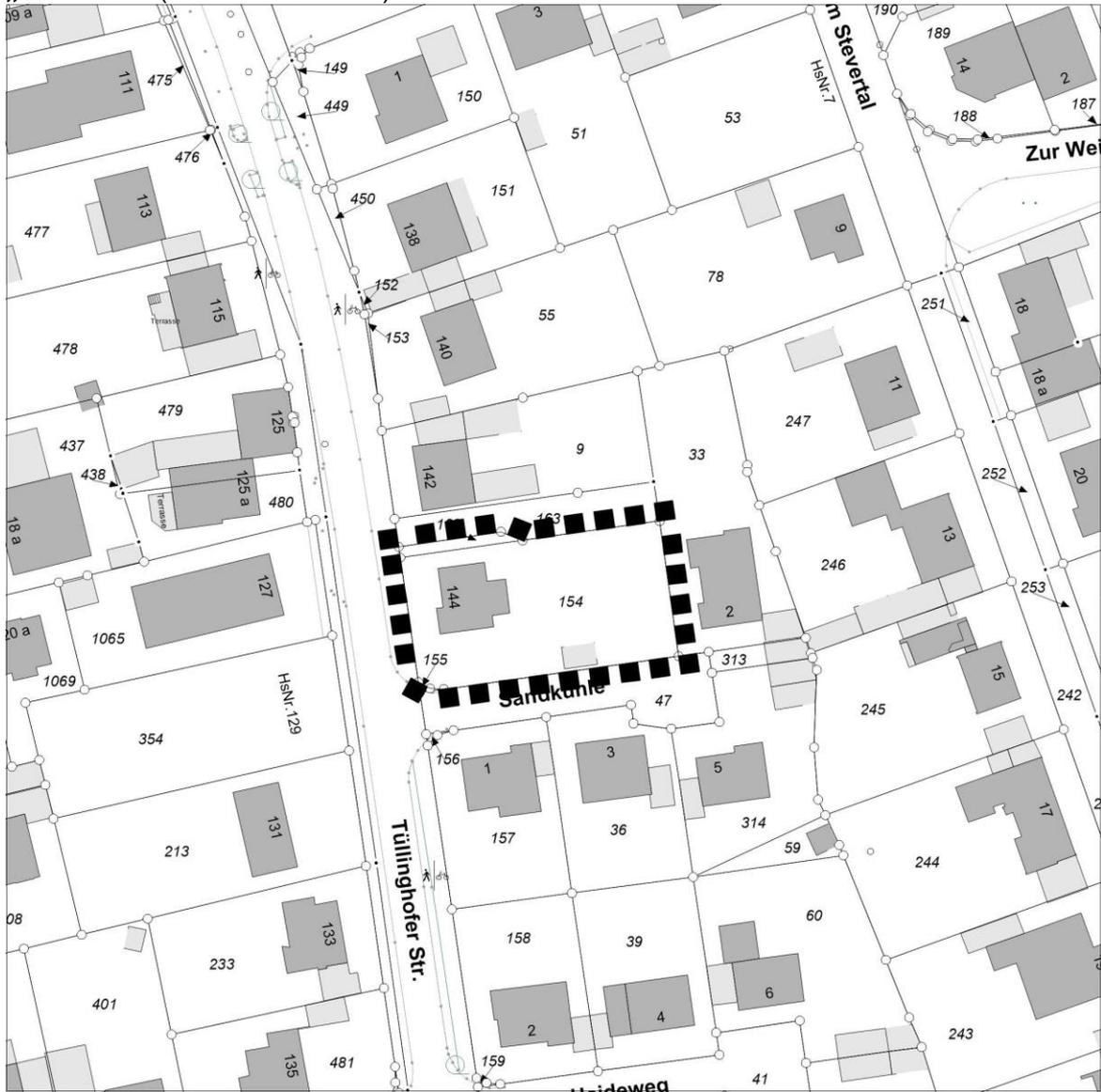
Öffentliche Auslegung
gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB

Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Kataster mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 11. Änderung des Bebauungsplans „Stevortal“ (nicht maßstäblich)



IV. Anlagen:

- Antragsschreiben zur 11. Änderung des Bebauungsplans „Stevortal“ vom 25.07.2022