

Aktenzeichen

Verfasser

Raith, Heike

Beratung

Datum

Bauausschuss

29.02.2016

öffentlich

Stadtrat

08.03.2016

öffentlich

Betreff

Bebauungsplan Nr. B15/I – Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

b) Frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs.1 BauGB § 4 Abs.1 BauGB

Sachverhalt:

Anlass/Ausgangspunkt:

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach Wohnbauland, insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser, konnte die Liegenschaftsverwaltung den Ankauf von ca. 4,2 ha Bauerwartungsland in der Gemarkung Brodswinden beurkunden. Es handelt sich dabei um die Erweiterung des Baugebiets „Feuchtlachfeld“ in Höfstetten. Die Verwaltung hat hiermit den Stadtratsbeschluss zum Ankauf erfolgreich umgesetzt.

Planung:

Das künftige Baugebiet war bereits im Zuge der Planung und Erschließung des ersten Teils mit ca. 80 Bauplätzen im Jahr 1999 entworfen worden. Nach dem Stand der damaligen Planung sind in der künftigen Erweiterung ca. 35 Bauplätze vorgesehen. Im Entwurf ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Vorgesehen ist primär die nachfragegerechte Bauform des freistehenden Einfamilienhauses. Somit ist die der benachbarten Bebauung entsprechende Kategorie des allgemeinen Wohngebiets (WA) als **Art der Nutzung** sinnvoll.

Es ist geplant mit möglichst wenigen Festsetzungen zwar den städtebaulich wichtigen Rahmen zu setzen, ansonsten soll jedoch eine möglichst große Individualität und Baufreiheit ermöglicht werden. Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** sollten sich dabei z. im Wesentlichen auf die max. mögliche Anzahl an Geschossen, die maximale Gebäudehöhe und die Zahl an Wohneinheiten je Gebäude beschränken. Festlegungen von Dachformen oder gar –farben werden seitens der Verwaltung nicht vorgeschlagen.

Die äußere Erschließung ist ebenfalls bei der damaligen Planung bereits dimensioniert und vorgeplant worden. Parallel sollen dem Fortschritt der Baurechtsschaffung entsprechend die Planungen zur Erschließung aufgenommen werden.

Die Nutzungsmöglichkeit des Gesamtareals wird durch den erforderlichen Sicherheitsabstand zum Wald (Anordnung eines begrünten Schutzstreifens zu den Grundstücken) sowie durch die umfassende Umgrünung bestimmt. Diese Waldabstandszone und die Grünbereiche können teilweise für die erforderliche Ausgleichsfläche genutzt werden. Somit kann der erforderliche Ausgleich wohl vollständig im Baugebiet erfolgen.

Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB:

Im Rahmen der Umweltprüfung wird geprüft, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen nach sich zieht. Ein Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist erforderlich.

Flächennutzungsplan:

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Beschlussvorschlag:

A)

Für die Erweiterung des Baugebietes „Feuchtlachfeld“, Gemarkung Brodswinden wird ein Bebauungsplan mit Geltungsbereich entsprechend des Entwurfs vom 24.02.2016 aufgestellt.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung: Nr. B 15/I – Erweiterung Baugebiet Feuchtlachfeld

B)

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes vom 24.02.2016 die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.