

210/0166/2022

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210/Pil
 Datum: 04.11.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat		Vorberatung	
Ortsbeirat Richen		Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr		Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung	

Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Beschluss über die öffentliche Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Alzheimer Straße“ nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

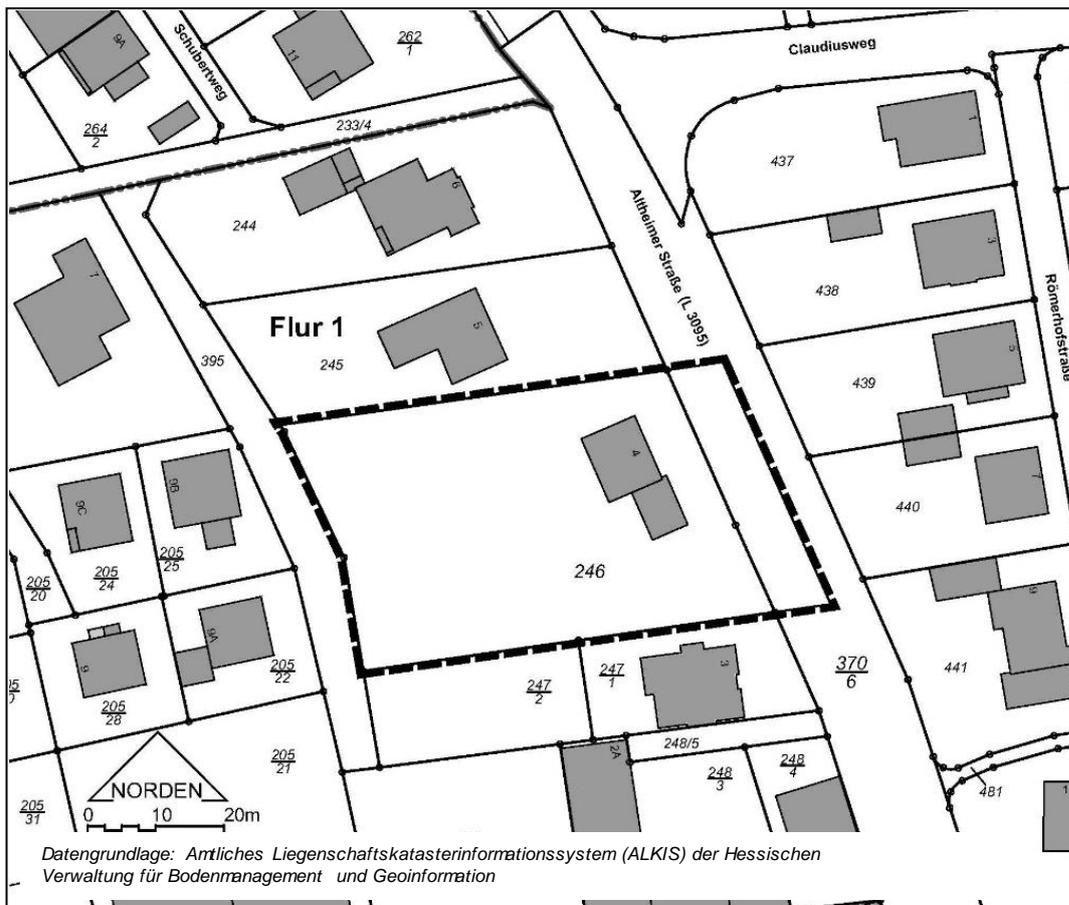
Grundlage dieses Beschlusses ist der Entwurf vom Oktober 2022.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Richen Flur 1 Nr. 246 und 370/6 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Beabsichtigte Planung:

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnraum im Sinne der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteiles Richen durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses sowie zweier Einzel oder vier Doppelhäuser geschaffen werden.

Begründung:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altheimer Straße“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 27.01.2022 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung mit Wohnraum in Form eines Mehrfamilienwohnhauses und Doppelhäusern. Mindestens 30 % der Wohneinheiten im Mehrfamilienwohnhaus sind so zu bauen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können und das Belegungsrecht hier bei der Stadt liegt.

In einer öffentlichen Versammlung am 12.05.2022 – nach einem vorherigen Ortstermin – wurden gemeinsam mit den anwesenden Bürgern, dem Projektentwickler mit Architekten, der Verwaltung und Politik Parameter für die Bebauung festgelegt u.a. zur Anordnung der Gebäude, Dachform, Stellplatzbreiten und weiteres.

Die besprochenen Punkte wurden im Nachhinein mit dem Projektentwickler besprochen und dahingehend ergänzt, dass zusätzliche Abstellplätze für Fahrräder auch oberirdisch eingerichtet und Fahrradboxen errichtet werden.

Die Festlegungen wurden in den neuen Entwurfs- und Freiflächenplan Stand Juli 2022 eingearbeitet. (siehe Anlage)

Die Abstimmungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung bzw. aus dem überarbeiteten Freiflächen- und Entwurfsplan sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

Einige Vorgaben, die nicht über den Bebauungsplan zu regeln sind, wurden in die der Beschlussvorlage beigefügten städtebaulichen Vereinbarung aufgenommen. Wie z.B. die Belegungsrechte für die förderfähigen Wohnungen, Stellplatzbreiten oder auch die Anordnung von zusätzlichen oberirdischen Fahrradabstellflächen. Auch der Magistratsbeschluss, dass für das Vorhaben, die in der aktuellen Stellplatzsatzung festgelegte Anzahl von Stellplätzen (pro WE/ 1,5 Stellplätze) zur Anwendung kommen sollen, wenn der Bauantrag bis 01.09.2023 eingereicht wird, ist in der Vereinbarung festgeschrieben.

Es gibt eine schalltechnische Stellungnahme, die kein zwingendes Erfordernis einer vertiefenden schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf Verkehrs-, Gewerbe- oder auch Lärm aufgrund Tierhaltung vorsieht. Sollte im Verfahren seitens der zu beteiligenden Behörden eine schalltechnische Untersuchung gefordert werden, wird dies erfolgen und die Ergebnisse in der Bebauungsplanung Berücksichtigung finden.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung nach Baufeldfreimachung, die wiederum mit der UNB abgestimmt war, hat ergeben, dass keine besonders geschützte Arten vorkommen. Aber die Freiflächen soweit wie möglich zu begrünen sind. U.a. sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und es sind Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter anzubringen.

In der anstehenden Sitzung soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen werden. Zeitgleich findet dann die Behördenbeteiligung statt.

Anlagen (online einsehbar):

Bebauungsplanentwurf mit Begründung Stand Oktober 2022
Entwurfs- und Freiflächenplanung Stand Juli 2022
Städtebauliche Vereinbarung Entwurf 23.09.2022
Schalltechnische Stellungnahme September 2022
Artenschutzrechtliche Beurteilung August 2022

