

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/	23.08.2017	X/2017/150

Amt / Fachbereich	Datum
Ortsplanung	23.08.2017

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss</b>	<b>07.09.2017</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>			<b>N</b>
<b>Rat</b>			<b>Ö</b>

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Birkenkamp"; Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 26 „Birkenkamp“ ist mit dem Ziel einer Nachverdichtung auf den Grundstücken „Erlenweg 11 und 13“ sowie „Birkenkamp 15, 17 und 19“ zum 1. Mal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Das Plangebiet besteht aus den Grundstücken „Erlenweg 11 - 13“ sowie „Birkenkamp 15 - 19“. Es wird im Norden begrenzt durch die Nordgrenze der Flurstücke 180 und 181, im Osten durch die Ostgrenze der Flurstücke 181 und 177, im Süden durch die Südgrenze der Flurstücke 177, 178 und 179 sowie im Westen durch die Westgrenze der Flurstücke 179 und 180, alle gelegen in der Flur 10, Gemarkung Bad Rothenfelde.

Die genaue Lage ergibt sich aus dem Lageplan, der Gegenstand dieses Beschlusses ist.

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt
<p>Mit Schreiben vom 25.01.2017 haben die betreffenden Anlieger im Bereich Erlenweg und Birkenkamp eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Birkenkamp“ beantragt, um eine Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücke ermöglichen zu können.</p> <p>Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 1.541 m<sup>2</sup> und 1.668 m<sup>2</sup>. In dem als Anlage 1 beigefügten rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Birkenkamp“ ist der überbaubare Bereich auf die vorderen Grundstücksbereiche begrenzt (orange Darstellung).</p> <p>Wie der Anlage 2 entnommen werden kann, sind die rückwärtigen Bereiche der betreffenden Grundstücke im Städtebaulichen Rahmenplan als Nachverdichtungspotenzial gekennzeichnet.</p>

Am 08.06.2017 hat eine Besichtigung der Fläche mit den Antragstellern und dem Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass eine rückwärtige Bebauung grundsätzlich durchaus vorstellbar ist, sofern die Nachbarn eine einvernehmliche Lösung zur Erschließung der geplanten Bauflächen aufzeigen und bereit sind, die Kosten der Bauleitplanung zu übernehmen.

Der Lösungsvorschlag der Antragsteller hinsichtlich der Erschließung ergibt sich aus der Anlage 3. Es wird vorgeschlagen, die Grundstücke „Erlenweg 11 und 13“ (blaue Darstellung) und „Birkenkamp 17 und 19“ (rote Darstellung) gemeinsam mit einer Privatstraße zu erschließen und das Grundstück „Birkenkamp 15“ (grüne Darstellung) mit einer gesonderten Privatstraße. Die Breite der Privatstraßen soll jeweils 3,50 m betragen.

Eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung der betroffenen Antragsteller wurde abgegeben; Einzelheiten sind im späteren Verfahren durch einen noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag zu regeln. Hierzu ergeht zu gegebener Zeit eine gesonderte Beschlussvorlage.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung vor, das Nachverdichtungspotenzial zu nutzen und die dafür erforderliche Bauleitplanung aufzunehmen.

Da für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist und aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht werden kann, sollte aus Gründen der Vereinfachung das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet werden. Die Bauleitplanung entspricht den Festsetzungen des geltenden Flächennutzungsplanes (Wohnbaufläche), so dass dieser auch im Nachhinein nicht berichtigt werden muss.

Trotz des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB soll auf eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet werden.

Als nächste Verfahrensschritte sind Beratungen über den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 A „Östlich der Eschstraße“ als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vorgesehen.

**Anlage:**