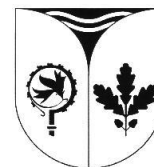


**Stadt Schwentental
Der Bürgermeister**



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	X	öffentlich	nicht öffentlich
---------------	---	------------	------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	010/2022	Datum:	12.01.2022
------------------	------	----------	--------	------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	X	Ausschuss für Bauwesen	24.01.2022
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6		Hauptausschuss	
7		Stadtvertretung	

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleitung	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:

Bebauungsplan Nr. 75 – „Nördlich des Eschenweges“;
Aufstellungsbeschluss

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Anlass und Planungserfordernis:

Die Projekt Bau und Management GmbH (pbm), vertreten durch den Geschäftsführer Patrick Bürsch, Schwentental, beantragt mit Schreiben vom 28.09.2021 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich des Ritzebeker Weges unmittelbar nördlich des Eschenweges. Die Antragstellerin ist Eigentümerin des Flurstückes 53/13 der Flur 6, Gemarkung Klausdorf („Ritzebeker Weg 28/30“) und plant eine wohnbauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Vorhabengebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwentental als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung soll im Zuge der anstehenden Neuaufstellung beibehalten werden. Ein Bebauungsplan existiert bislang nicht. Der zum Ritzebeker Weg ausgerichtete Grundstücksteil liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zur Realisierung des beantragten Vorhabens wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bereits am 30.09.2019 hat sich der Bauausschuss mit der baulichen Verdichtung auf dem Grundstück befasst und eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich befürwortet. In der Beschlussvorlage 174/2019 wurden folgende Argumente für eine Entwicklung der Fläche angeführt:

- Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch für den individuellen Wohnungsbau.
- Das Projektgebiet ist im Siedlungsentwicklungsgutachten für die Stadt Schwentimental als Entwicklungsfläche A10 identifiziert worden. Sie soll nach dem bisherigen Beratungsstand weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt werden.
- Die Entwicklung des Areals ist eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung.
- Der Abriss und anschließende Neubau der Gebäude stellt für den Eigentümer eine zulässige Nutzungsalternative dar. Die Schaffung einer verkehrlichen Anbindung wäre dann über dieses Grundstück auf lange Sicht ausgeschlossen und generell nur schwer realisierbar. Mit dem vorgestellten Projekt ergäbe sich demgegenüber die Chance, eine verkehrliche Anbindung der rückwärtigen Bereiche an den Ritzebeker Weg dauerhaft sicherzustellen.

Die in der BV/174/2019 genannten Gründe für eine Entwicklung der Flächen gelten unverändert fort. Daher schlägt die Verwaltung vor, dem Antrag der pbm zu entsprechen und eine Bauleitplanung förmlich einzuleiten.

Rahmenbedingungen:

Auf Grund entsprechender Rückmeldungen aus dem Bauausschuss während der Beratungen am 30.09.2019 hat die Verwaltung die Antragstellerin in Vorgesprächen vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Zuge einer planerischen Nachverdichtung die Zahl der Wohneinheiten auf ein verträgliches Maß begrenzt und eine verkehrliche Anbindung möglicher nördlicher Erweiterungsflächen berücksichtigt werden müssen.

Die Antragstellerin hat daraufhin mitgeteilt, dass bisher keine Präferenzen bezüglich der Anzahl der Wohneinheiten oder Grundstücke bestehen, sofern eine vermarktungsfähige Nettofläche verbleibt. Ziel sei es, gemeinsam mit der Stadt „den Bedarf zu formulieren und die Ausnutzung festzulegen“.

Räumlicher Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 53/13 der Flur 6, Gemarkung Klausdorf zur Größe von 5.039 m².

Verfahrensart:

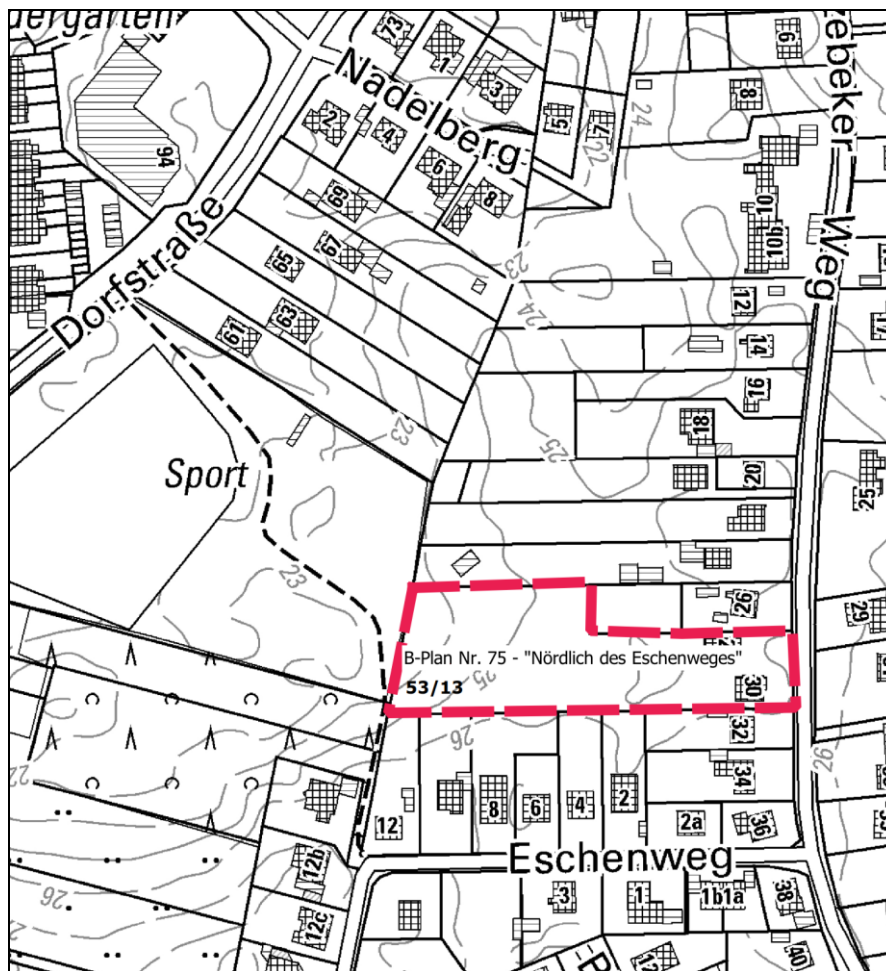
Nach Einschätzung der Verwaltung kann das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und den zugehörigen Verfahrensbestandteilen abgesehen.

Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens entbindet gleichwohl nicht von der Verpflichtung zur vollständigen Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials, auch in Bezug auf die Umweltbelange. Für planbedingte Eingriffe in den Naturhaushalt wird kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Der besondere Artenschutz sowie der Biotopschutz sind jedoch in der Planung zu berücksichtigen.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden. Ebenso können die formellen Beteiligungsverfahren mit verkürzter Frist und eingeschränktem Adressatenkreis durchgeführt werden.

3. Lösungsvorschlag

Siehe Sachverhalt und Problemdarstellung.



Geltungsbereich des Bebauungsplaners Nr. 75 „Nördlich des Eschenweges“

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Voraussetzung für die Durchführung der Bauleitplanung ist, dass sich die Antragstellerin vertraglich zur Übernahme der anfallenden Planungskosten verpflichtet. Vor Abschluss einer Bauleitplanung sind darüber hinaus die Erschließung sowie die Übernahme von Infrastrukturfolgekosten durch die Vorhabenträgerin vertraglich zu regeln.

5. Beschlussempfehlung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 75 – „Nördlich des Eschenweges“ in den vorgenannten Abgrenzungen (Flurstück 53/13, Flur 6, Gemarkung Klausdorf) wird gefasst. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung: