Stadt Klütz

Beschlussvorlage
BV/02/21/045
öffentlich

Satzung der Stadt Klütz über den Bebauungsplan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L03) gemäß § 13b BauGB hier: Bestätigung des städtebaulichen Konzeptes für den Entwurf

Organisationseinheit:	*Datum*
	07.05.2021
Bearbeiter:	*Verfasser:*
Katrin Jäger-Bentin	Maria Schultz

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	19.05.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	25.05.2021	N
Stadtvertretung Klütz (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt:

Die Stadt Klütz stellt die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzumfelde östlich der Dorfstraße (Landesstraße L03) gemäß § 13b BauGB auf.

Die Belange eines privaten Vorhabenträgers nimmt die Stadt Klütz zum Anlass und stellt den Bebauungsplan Nr. 42 für einen Teilbereich in Hofzumfeldt östlich der Dorfstraße (Landesstraße L 03) mit der planerischen Zielstellung auf, um die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohnbebauung zu schaffen. Zielsetzung ist die Entwicklung eines Wohngebietes gemäß Vorgabe des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt. Es ist beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Es soll eine siedlungstypische Bebauung in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden. Für die verkehrliche Anbindung ist eine öffentliche Straße vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 42 der Stadt Klütz wird als Bebauungsplan mit Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt; § 13a BauGB gilt entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Klütz ist bereits eine Wohnbaufläche dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB fand in der Zeit vom 19. November 2019 bis einschließlich 03. Dezember 2019 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03. Dezember 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Auswertung eingegangener Anregungen und Stellungnahmen ist erfolgt. Unter Berücksichtigung der Auswertung der Stellungnahnen und der Diskussion im Bauausschuss ist eine Überprüfung der Verdichtung des Gebietes erfolgt. Der Standort ist weiterhin für die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Stadt hat der Vorhabenträger seine Ziele überprüft. Eine Mischung von Einzel- und Doppelhäusern wird als Zielsetzung verfolgt. Auch eine Überprüfung zur Errichtung von Reihenhäusern und Hausgruppen ist erfolgt. Dies wird jedoch für den Standort und für die Fläche östlich der Straße in Hofzumfelde nicht als Entwicklungsziel des Vorhabenträgers gesehen. Er sieht dies auch aus seiner Sicht der städtebaulichen Bewertung des Standortes.

Die Größe der Baugrundstücke für die Bebauung mit Einzelhäusern liegt im Bereich zwischen 620 m² und in der Regel 720 m². Ein Grundstück hat eine Größe von etwa 900 m². Die Größe der Grundstücke für Doppelhaushälften liegt bei mindestens 350 m² und beträgt im Maximum 500 m².

Die Erhaltung der Einzelbäume am Rand des Gebietes erfolgt. Der Erhalt der Einzelbäume und Baumreihe ist durch Festsetzung einer Grünfläche vorgesehen. Es wird jedoch ein Teil des Wurzelschutzbereiches bis in die Baugrundstücke hineinragen und somit von Bebauung frei bleiben müssen. Die vollständige Zuordnung von Flächen innerhalb des Wurzelschutzbereiches zur Grünfläche wird nicht als zwingend erforderlich angesehen.

Das städtebauliche Konzept soll für die Bearbeitung des Entwurfs genutzt werden. Die Ver- und Entsorgung ist entsprechend abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Unter Berücksichtigung und Auswertung des Beiteiligungsverfahrens der Behörden und TÖB sowie der Öffentlichkeit mit dem Vorentwurf hat die Stadt Klütz die Abwägung eingegegangener Anregungen und Stellungnahmen vorgenommen. Im Ergebnis wird das städtebauliche Konzept überarbeitet. Das vorliegende städtebauliche Konzept wird unter Berücksichtigung der Zielsetzungen zur Verdichtung, erfolgt durch Festsetzung von Doppelhäusern in Teilbereichen, berücksichtigt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt als Durchfahrtsstraße. Die aus Sicht des Straßenbauamtes vorgetragene Vorzugsvariante wird durch diese Variante ersetzt.

2. Auf der Grundlage des bestätigten städtebaulichen Konzeptes wird der Entwurf für das Beteiligungsverfahren vorbereitet.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Städtebauliches Konzept, Planungsstand 19.05.2021 – Beschlussvorlage Entwurf öffentlich