



Sitzungsvorlage

für die Sitzung
Rat

am:
13.03.2019

TOP: Status:
9. öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE13 'Wohnanlage Eschstraße' im Ortsteil Südlohn; Aufstellungsbeschluss

Durch zwei Investoren ist eine umfangreiche Neubebauung der Grundstücke Eschstraße 9 und 11 im Ortsteil Südlohn geplant. Diese Grundstücke sind bisher mit Wohngebäuden inkl. Nebenanlagen und –gebäuden bebaut.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2003 sieht die Hauptentwicklungsbereiche innerhalb der Ortslage Südlohn in der Ortsmitte und entlang der Eschstraße. Das Plangebiet liegt im Untersuchungsgebiet des ISEK und im noch festzulegenden Stadtumbaugebiet.

Die Investoren planen die Errichtung einer Wohnanlage mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils 6 WE entlang der Eschstraße, sowie einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 WE und zwei Bungalows mit je 1 WE im rückwärtigen Bereich. Zum Stellplatznachweis ist die Errichtung einer Tiefgarage geplant. Für die Mehrfamilienhäuser sind 2 Vollgeschosse vorgesehen. Hierzu ist der vollständige Rückbau der Bestandsbebauung notwendig. Das endgültige Baukonzept wird in der Sitzung erläutert.

Bauplanungsrechtlich ist dieser Bereich dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzurechnen. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt das Plangebiet und die Umgebung als gemischte Baufläche entlang der Eschstraße und als Wohnbaufläche im hinteren Bereich dar.

Die zukünftige Bebauung in diesem Bereich wird prägend für das Ortsbild sein. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Hinterbebauung ist ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Herstellung der planungsrechtlichen Zulassungsfähigkeit eines Einzelvorhabens. Daher soll der Bebauungsplan vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB aufgestellt werden. Das Gebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Neben der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans ist mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen, welcher Bestandteil des Plans wird.

Da es sich bei der beabsichtigten Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt sind, kann hier das beschleunigte Aufstellungsverfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung zur Anwendung kommen.

Gem. § 13a BauGB sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die sonstigen betroffenen Behörden, sowie die betroffene Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Gem. Südlohn, Flur 24, Parz. 21 und 24, und umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha. Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten des Aufstellungsverfahrens

Beschlussempfehlung

1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. VE13 „Wohnanlage Eschstraße“ im Ortsteil Südlohn gem. § 12 BauGB.
2. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke Gem. Südlohn, Flur 24, Parz. 21 und 24, und umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha.
3. Mit diesem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit eines umfangreichen Wohnbauvorhabens innerhalb des Plangebiets herzustellen. Es soll ein „Allgemeines Wohngebiet“ im gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

4. Da es sich bei der beabsichtigten Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.
5. Gem. § 12 BauGB ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Südlohn ein Durchführungsvertrag abzuschließen.
6. Gem. § 13a BauGB sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die sonstigen betroffenen Behörden, sowie die betroffene Öffentlichkeit zu beteiligen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
7. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
8. Der Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE13 „Wohnanlage Eschstraße“ im OT Südlohn aufzustellen, ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. VE13 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird.

Vedder

Vahlmann

Übersichtsplan



Legende



Geltungsbereich

Gemeinde Südlohn Planen und Bauen

vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. VE13 "Wohnanlage Eschstraße"
im Ortsteil Südlohn

Übersichtsplan als Anlage
zur Vorlage Nr. 44/2019
o.M.

