

Beschlussvorlage		Vorlage Nr.: 00/910/2023 Datum: 09.03.2023 Fachbereich II - Planen und Bauen Sachbearbeiter/in: Iris Seydel	
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/ II "In der Wasserfurche"; Aufstellungsbeschluss			
Beratungsfolge Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt	23.03.2023	öffentlich	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.04.2023	nicht öffentlich	Vorberatung
Rat	23.05.2023	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Zur städtebaulichen Nachverdichtung ist der Bebauungsplan Nr. 2/ II „In der Wasserfurche“ zum dritten Mal als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan, der Gegenstand dieses Beschlusses ist, und umfasst das Flurstück 134/1 der Flur 3, Gemarkung Laer.

Die Kosten für Planung und damit zusammenhängende Gutachten und Fachbeiträge sowie die Kosten für die Erschließung der Baufläche sind von der Antragstellerin zu übernehmen. Einzelheiten sind nachfolgend in einem Städtebaulichen Vertrag sowie in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Sachverhalt:

Mit dem als Anlage 2 beigefügten Schreiben vom 06.03.2023 beantragt die Vorhabenträgerin die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/ II „In der Wasserfurche“ mit dem Ziel einer wohnbaulichen Nachverdichtung auf ihrem Flurstück 134/1 der Flur 3, Gemarkung Laer (Größe: 7.429 m²).

Geplant ist der Bau von drei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern (je maximal sechs Wohneinheiten) entlang der Iburger Straße. Die restliche Grundstücksfläche soll mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern jeweils als Ein- und Zweifamilienhäuser bebaut werden. Aufgrund der vorgesehenen Abstufung der L 98 (Iburger Straße) zur Gemeindestraße kann künftig die bislang noch zu berücksichtigende Bauverbotszone (20 m Abstand zur Fahrbahnrand) gem. § 24 Abs. 1 Ziff. 1 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) entfallen. Ein von der Vorhabenträgerin unterbreiteter Bebauungsvorschlag ergibt sich aus der Anlage 3.

Bedingt durch die im Zuge des Kita-Neubaus „St. Marien“ erfolgte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/ II, Teil A „In der Wasserfurche“ (östlich unmittelbar angrenzend, Anlage 4) ist eine Bebauung des betreffenden Areals unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Anlage 5) nicht sinnvoll.

Da die Voraussetzungen des § 13 a BauGB gegeben sind (Größe der zulässigen Grundfläche im Plangebiet kleiner als 20.000 m² und keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung), wird vorgeschlagen, die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung vorzunehmen.

Sämtliche für die Planung und eventuell erforderlich werdende Gutachten entstehende Kosten sowie die Kosten für die Erschließung des Baugebietes samt Anschlusskosten an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind von der Antragstellerin zu übernehmen. Einzelheiten dazu werden zu gegebener Zeit in einem städtebaulichen Vertrag sowie in einem Erschließungsvertrag geregelt, der den zuständigen Ratsgremien zur Beratung vorgelegt wird.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Antrag stattzugeben und die Bauleitplanungen zur Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten. Details ergeben sich im weiteren Verfahren.

Finanzielle Auswirkungen / Stellungnahme Referat Finanzen:

Keine.