

Federführung:	Bauamt	Datum:	24.09.2020
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621.41:Erweiterung Vogelgebiet

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	06.10.2020	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Bebauungsplan "Erweiterung Vogelgebiet"
- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass der Planung

Spätestens mit der Genehmigung des Bauvorhabens Heimerdinger Str. 29, 31 und 33 Mitte Juli 2020 wurde offensichtlich, dass Bedarf für eine moderne Bauleitplanung im Bereich der Lerchenstraße und weiterer bislang nicht qualifiziert überplanter Flächen im Bereich der „Vogelstraßen“ besteht. Dies schlug sich auch im Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik vom 14. Januar 2020 nieder, der zum Ausdruck brachte, dieses Bauvorhaben als Anlass zu betrachten über eine städtebauliche Entwicklung zu beraten und ein Bauleitverfahren zu eröffnen, sobald ein deutlicher Rückzug der Landwirtschaft in diesem Bereich absehbar ist. Für ein Grundstück wurde bereits rechtsverbindlich auf die Großviehhaltung nahe der Wohnbebauung verzichtet. Damit zeichnet sich nun eine Entwicklung ab, die bauplanungsrechtlich aufgegriffen werden soll.

Ziele und Zwecke der Planung

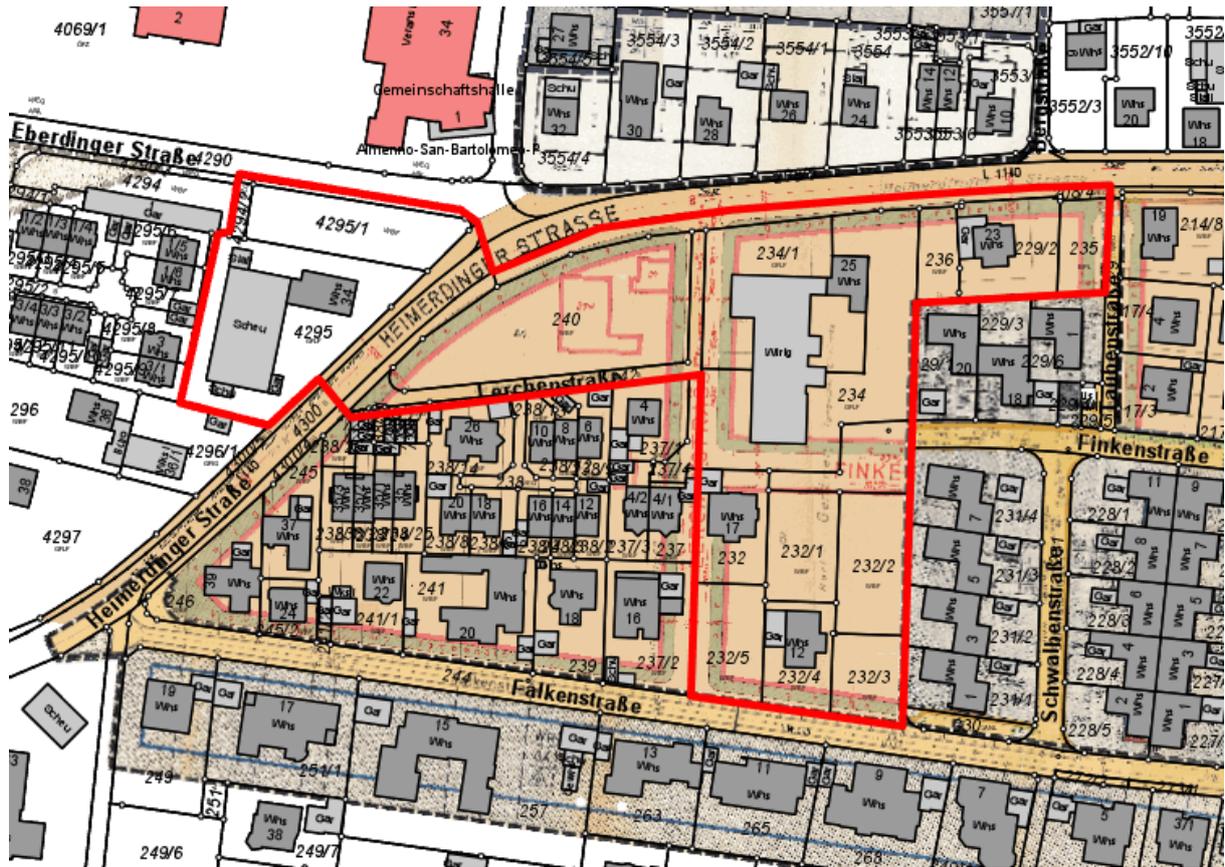
Westlich und östlich der Lerchenstraße liegen derzeit landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, die bauplanungsrechtlich als faktische Dorfgebiete analog § 5 BauNVO anzusehen sind. Südlich der Lerchenstraße und westlich des Hofes Heimerdinger Str. 34 hat sich hingegen eine sehr dichte Wohnbebauung entwickelt. Südlich des Hofes Heimerdinger Str. 25 wiederum sind noch zahlreiche Baulücken erkennbar. Der alte Ortsbauplan „Heimerdinger Weg“ von 1933 setzt hier nur ein großräumiges Baufenster fest, das zudem teilweise nicht mehr dem aktuellen Straßenbau entspricht und zu keiner städtebaulichen Strukturierung beizutragen vermag.

Aufgrund der heterogenen Bebauung in der weiteren Umgebung dieses neuen Gebäudekomplexes und der fehlenden, unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude, stellen die beiden zukünftigen Wohnhäuser – mit immerhin 37 Wohneinheiten – eine Art Solitär dar, der sich von der Umgebung abhebt, zugleich jedoch selbst eine prägende Wirkung ausüben wird.

In unmittelbarer Nähe zum vorgeschlagenen Abgrenzungsbereich grenzt im Nordwesten die Gemeinschaftshalle am Almenno-San-Bartolomeo-Platz und das Schulgelände an. Im Übrigen ist der Abgrenzungsbereich von faktischen oder festgesetzten allgemeinen

Wohngebieten umschlossen. Die landwirtschaftlichen Nutzungen genießen somit Bestandsschutz, bauplanungsrechtliches (Rücksichtnahmegebot) und nachbarschaftliches Konfliktpotential ist jedoch absehbar. Durch eine qualifizierte Überplanung soll überkommenes Bauplanungsrecht an die vorhandene Infrastruktur und die heutigen Ansprüche modernen Bauens angepasst werden.

Die Heimerdinger Straße (L 1140) stellt zudem eine deutliche Zäsur dar, die verkehrstechnisch notwendig, aber städtebaulich bislang nur unzureichend berücksichtigt wurde. So befindet sich der Fußgängerüberweg, der zwischen den Einmündungen Berg- und Taubenstraße liegt, circa 130 m von der Gemeinschaftshalle und dem Schulgelände entfernt. Durch die zunehmende Einwohnerzahl im Südwesten Hemmingsens entsteht somit auch ein Anpassungsbedarf in der Verkehrs- und Bauleitplanung, die bislang im damaligen Ortsrand eher von einer lockeren Bebauung und einem geringen Querungsbedarf aufgrund geringerer Verkehrsdichte ausging:



Vereinfachte Darstellung des Bauplanungsrechts im Bereich des Abgrenzungsbereichs „Erweiterung Vogelgebiet“

Der vorgeschlagene Abgrenzungsbereich ist zunächst ein Vorschlag, um die Bauleitplanung entsprechend dem Bedarf zu entwickeln und auch die interessierte Öffentlichkeit frühzeitig einzubinden. Bewusst werden noch keine textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen vorgeschlagen. Durch den Aufstellungsbeschluss wird es der Gemeinde jedoch ermöglicht, die Baurechtsbehörde zu ersuchen, eingegangene Baugesuche gemäß § 15 BauGB zurückzustellen, um bei Bedarf die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung einer geordneten Bauleitplanung durchführen zu können.

Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der auf eine geordnete Nachverdichtung abzielt. Die Bruttofläche des Plangebiets umfasst nur etwa 1,43 Hektar. Im unmittelbaren Umfeld werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt oder geändert.

Es besteht zudem keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

und es sind nicht die Erhaltungsziele und der Schutzzweck eines Natura 2000-Gebiets im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Weiterhin sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Bebauungsplan „Erweiterung Vogelgebiet“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf Grundlage des Abgrenzungsplans vom 07.09.2020 und der Kurzbegründung vom 11.09.2020 aufzustellen und
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Finanzierung:

Produkt 51.10.00 - Aufwendungen der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

AUT 15.09.2020, Vorlage Nr. 147/2020 (Bebauungsplanaufstellung – Vorberatung)

AUT 14.01.2020, Vorlage Nr. 001/2020 (Neubau Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage)

Anlagenverzeichnis:

Abgrenzungsplan vom 07.09.2020

Kurzbegründung vom 11.09.2020