



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 0 9 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Unterstedt	21.05.2015			
Ausschuss für Planung und Hochbau	15.06.2015			
Verwaltungsausschuss	17.06.2015			

Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt - Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp - 1. Änderung; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt – Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp – 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Das Plangebiet ist nachfolgend dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt dem Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 von Unterstedt – Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp – zu und beschließt, den Planentwurf und die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 1. Änderung - Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp - umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 5 der Gemarkung Unterstedt und wird durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplant. Im Süden und Westen gibt der Bebauungsplan Nr. 7 die Bebauung vor und im Norden und Osten wurde vor kurzer Zeit das Baugebiet Hesterkamp Ost entwickelt. Das Plangebiet ist bebaut und wird durch die Straßen Hempberg und Stubbenkamp erschlossen. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN.

Der Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt trat am 15.05.1995 in Kraft. Er sieht ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit einer Grundflächenzahl von 0,2 vor. Im Osten und Norden des Baugebietes wurde eine Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern eingeplant. Diese Festsetzung markierte den damaligen Siedlungsbereich und sollte das Wohngebiet zur offenen Landschaft gliedern und eingrünen. Im Jahr 2014 wurde das benachbarte Baugebiet Hesterkamp Ost entwickelt und beschlossen, wodurch die Gartengrundstücke heute in den Siedlungsbereich integriert sind.

Die vorhandenen Grundstücke am Stubbenkamp und Hempberg sind in der Regel über 1.000 m² und für eine Nachverdichtung geeignet. Die Festsetzung der Grünfläche kann aufgrund der integrierten Lage entfallen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt sieht eine Grundflächenzahl von 0,3, etwas vergrößerte Bauräume sowie den Wegfall der Grünfläche vor. Die Eigentümer der bestehenden Grundstücke können über eine Nachverdichtung selbst entscheiden. Im Allgemeinen lässt die Lage des bereits bestehenden Wohnhauses ein weiteres

Gebäude nicht zu. Daher ist eine Nachverdichtung größtenteils nur längerfristig möglich.



Die Festsetzungen der ersten Bebauungsplanänderung sind so abgestimmt, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt. Insbesondere weisen die Bauräume zu dem neuen Wohngebiet Hesterkamp ausreichende Abstandsflächen auf, wodurch nachbarliche Spannungen vermieden werden. Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 1. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

Im Plangebiet ist nach Bebauung des Baugrundstücks eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant.

Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung
- Entwurf Begründung

