

Sachgebiet: Stadtentwicklung

Beschlussvorlage Nr.: 0053/2021

AZ.: 61-02-90-56

öffentlich

Datum: 28.05.2021

Beratungsfolge:

Beteiligte Sachgebiete:

Stadtentwicklungsausschuss - **15.06.2021**

**Aufstellung des Bebauungsplanes "Bilsteinstraße", Ortschaft Warstein
hier: Aufstellungsbeschluss, Festlegung des Verfahrens, Annahme des Entwurfs sowie
Beschluss über die Auslegung und Benachrichtigung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt:

Für den im Übersichtsplan umgrenzten Bereich (Anlage 1) wird ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

Der Entwurf "Bilsteinstraße" (Anlage 2), der Entwurf der Begründung von Mai 2021 (Anlage 3) und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag von Mai 2021 (Anlage 4) werden angenommen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird ebenfalls von einer Umweltprüfung, von der Erstellung eines Umweltberichtes, von Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 13a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Begründung:

Mit dem Schreiben vom 26.04.2021 beantragte der Vorhabenträger und Eigentümer der Fläche, Herr Heppe, die Aufstellung eines Bebauungsplans für seine ca. 2,6 ha große innerstädtische Fläche (siehe Anlage 1).

Herr Heppe beabsichtigt drei Bauplätze für Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser zu schaffen und somit die zentral in Warstein gelegene Fläche baulich zu verdichten. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung des Grundstücks zu begrüßen, um der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in Warstein entgegen zu kommen, ohne dabei in den Außenbereich und in die freie Landschaft einzugreifen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur der Art und dem Maß der baulichen Nutzung wird das planerische Ziel verfolgt, den Charakter der bebauten Umgebung aufzunehmen und eine beruhigte und attraktive Wohnlage zu gewährleisten.

Aktuell wird das Grundstück als private Grün- und Freifläche genutzt und ist geringfügig bebaut. Die vorhandenen Garagen sollen abgerissen werden und die Remise soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Erschließung soll über die vorhandene Einfahrt durch einen privaten Stichweg erfolgen, welcher an die Bilsteinstraße anschließt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bilsteinstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor und somit wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Warstein für den Bereich ein Mischgebiet vorsieht und eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet geplant ist, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt ohne formelles Änderungsverfahren im Wege einer Berichtigung.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann durchgeführt. Bei einer Ortsbegehung wurden in einem Obstbaum kleinere Höhlungen festgestellt und auch die offene Gartenfläche stellt grundsätzlich potenzielle Lebensräume dar. Daher kann im Ergebnis eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von den in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Arten der Säugetiere und Vögel nicht ausgeschlossen werden und es sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Auswirkungen auf den Klima- und Naturschutz

keine: gering: mittel: hoch:

Ergänzende Informationen
Mit einer Innenerdichtung des Siedlungsraums wird eine Ausdehnung in die freie Landschaft und somit ein Eingriff in die Natur vermieden. Die zeitgemäßen Wohnungsansprüche werden dem Klimawandel unter Berücksichtigung energetischer Bauweise gerecht.

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt

Ja: Nein: Freiwillige Leistung: Pflichtige Leistung:

1. Mittelbereitstellung					
Teilplan-Nr. / Bezeichnung:					
Kostenträger Nummer	Kostenträger Bezeichnung	Sachkonto / Inv.-Nr.	Planansatz	Noch Verfügbar	Mittelbedarf
2. Zusätzliche Mittelbereitstellung überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig <input type="checkbox"/>					
Deckung des zusätzlichen Mittelbedarfs					
Kostenträgernummer	Kostenträger-/Investitionsname	Sachkonto-Inv.-Nummer	Sachkonto-/Investitionsname		
3. Ergänzende Informationen (z.B. Auswirkungen auf Personal, Folgekosten, Refinanzierung)/Deckungsvorschlag					
Es fallen Personal- und Sachkosten im Sachgebiet Stadtentwicklung an.					

Dr. Schöne
- Bürgermeister -

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Entwurf
3. Entwurf Begründung
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (siehe Hinweis)

Hinweis:

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist nur in digitaler Fassung dieser Vorlage im Ratsinformationssystem (RIS) beigefügt. Der Beitrag kann bei Bedarf im Sachgebiet Stadtentwicklung eingesehen werden.