

## Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3444

### Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in Süddorf zur Ausweisung einer Bauzeile nördlich des Starenweges

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	09.02.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	16.02.2021	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und  
Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405 916-2310

#### Sachdarstellung:

Mit dem als **Anlage Nr. 1** beigefügten Antrag wird die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 in Süddorf angestrebt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird vom Antragsteller eine Bebauung der nördlichen Seite des Starenweges mit Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Ziel des Antragstellers ist hierbei, eine zweizeilige Bebauung zu verwirklichen, wobei jeweils zwei Grundstücke in zweiter Reihe durch eine gemeinsame Zuwegung erschlossen werden.

Der gesamte Bereich ist bereits jetzt durch den Bebauungsplan Nr. 5 als allgemeines Wohngebiet erfasst. Der aus den 1960er-Jahren stammenden Planung liegt eine nach heutigen Maßstäben – auch mit Blick auf eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden – nicht mehr zeitgemäße Erschließungsplanung, Grundstücksaufteilung und Bebaubarkeit zugrunde. Auszüge aus dem Flächennutzungsplan sowie dem Bebauungsplan Nr. 5 für diesen Bereich sind als **Anlagen Nr. 2 und 3** beigefügt.

Im Zuge der Aufstellung des vom Rat der Gemeinde im Jahre 2016 beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind auch für Süddorf Planungsempfehlungen erarbeitet worden. Danach wird der Ortschaft die Funktion eines Ortsteils mit Wohnfunktion zugeordnet. Das Entwicklungsziel in der Stabilisierung der Bevölkerungszahl durch Ausschöpfen vorhandener Potenziale gesehen. Konkret flächenbezogen bedeutet dies, dass für die rückwärtigen Bereiche von Stettiner Weg und Starenweg aufgrund der o.g. Entwicklungsziele eine Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan empfohlen wird. Die Planungsempfehlung lautet daher:

*„Neben der noch vorhandenen Reservefläche entlang des Starenweges zeigt sich im Ortsteil eine recht lückige, mindergenutzte Bebauungsstruktur, die Nachverdichtungspotenzial birgt. Hier sind insbesondere die Bereiche am Ährenweg/Kuhlenweg und am Drosselweg zu nennen. Mit der reduzierten Wohnbaufläche am Starenweg und diesen Verdichtungsbereichen ist ein ausreichendes Potenzial für den Ortsteil gegeben, einen Handlungsbedarf für Neudarstellungen gibt es nicht“.*

Die entsprechenden Auszüge aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept sind als **Anlage Nr. 4** beigefügt.

Auch im Arbeitskreis Dorfentwicklung der Dorfregion Edeweicht-West sind die Entwicklungsperspektiven der Bauerschaften diskutiert worden. Für Süddorf wurden hieraus folgende Grundaussagen herausgearbeitet:

- Bereitstellung von Wohngrundstücken für die Eigenentwicklung der Ortschaft Süddorf
- Prüfung / Änderung von Bebauungsplänen zur Nutzung von bisher unbebauten Flächen
- maßvolle positive Siedlungsentwicklung anstreben
- Mit der Innenentwicklung soll u.a. eine Nachverdichtung betrachtet werden.
- Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete
- Keine überdimensionierten Mehrparteienhäuser
- Im diesem Zusammenhang die Vernetzung des (Fuß- und Rad-) Verkehrs fördern.

Sowohl im Städtebaulichen Entwicklungskonzept als auch in der Dorfentwicklungsplanung wird für Süddorf vorrangig die Sicherung der Eigenentwicklung angestrebt. Die Herausbildung einer zweizeiligen Bebauung in der beantragten Form geht über diese Zielformulierung deutlich hinaus.

Von Seiten der Verwaltung wird aus Gründen einer angepassten und angemessenen städtebaulichen Entwicklung eine Änderung des Bebauungsplanes, die die Herausbildung von mehr als einer Bauzeile und einer Bebauungstiefe von mehr als rd. 50 m auf der Nordseite des Starenweges zum Ziel hat nicht befürwortet.

Neben diesem Aspekt der städtebaulichen Entwicklung wird diese Einschätzung auch mit Blick auf den zu erhaltenden Straßenseitengraben und den in ein Plangebiet zu integrierenden Pflanzstreifen zur Einbindung des Baugebiets bestätigt, da innerhalb der gemäß des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Verfügung stehenden Entwicklungstiefe von maximal 50 m ein Potenzial von lediglich einer Grundstückstiefe zur Verfügung steht.

### **Beschlussvorschlag:**

*Der Beschlussvorschlag ist in der Sitzung zu erarbeiten.*

### **Anlagen:**

- Antrag
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5 in Süddorf
- Auszüge aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept