

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3549

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nördlich des Starenweges in Süddorf

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.06.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.07.2021	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Roschow, Daniela 04405 - 916 2300

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 Bungalows, Einfamilien- und Doppelhäusern angestrebt. Ziel des Antragstellers ist hierbei, eine dreizeilige Bebauung zu verwirklichen, wobei jeweils vier Grundstücke in zweiter und dritter Reihe durch eine gemeinsame Zuwegung erschlossen werden sollen. In einem früheren Entwurf des Antragstellers (vergleiche jeweils die Anlagen zu TOP 9 der Sitzungen des Bauausschusses vom 09.02.2021 und 01.03.2021), war bisher nur von einer zweizeiligen Bebauung die Rede.

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 wird 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 un bebauten Flächen
- maßvolle positive Siedlungsentwicklung anstreben
- Mit der Innenentwicklung soll u.a. eine Nachverdichtung betrachtet werden.
- Arrondierung der bestehenden Siedlungsgebiete
- Keine überdimensionierten Mehrparteienhäuser
- In 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 oder sogar dreizeiligen 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, der die Herausbildung von mehr als einer Bauzeile und einer Bebauungstiefe von mehr als rd. 50 m auf der Nordseite des Starenweges zum Ziel hat, daher 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.

Bedingt durch die Angabe des Antragstellers, dass der Ortsverein dem Vorhaben positiv zugestimmt ist, wurde die Planungsabsicht des Antragstellers an den Ortsverein mit der Bitte um Stellungnahme übersandt. Der als **Anlage Nr. 5** beigefügten Stellungnahme des Ortsverein Süddorf kann entnommen werden, dass dieser sich an dieser Stelle hauptsächlich eine einreihige Bebauung vorstellen kann, mit der maximal 10 bis 15 Baugrundstücke verwirklicht werden könnten.

Zwischen den Vorstellungen des Antragstellers und den gemeindlichen Planungszielen sowie der aus dem Ort formulierten Erwartungen an eine dörflich angemessene Siedlungsentwicklung besteht somit eine erhebliche Diskrepanz.

Da eine behutsame Siedlungsentwicklung auch in Süddorf grundsätzlich zu begrüßen ist, schlägt die Verwaltung vor, in Zusammenarbeit mit dem Ortsverein Süddorf / der Einwohnerschaft Süddorf und dem Antragsteller ein Bebauungskonzept für eine einzeilige Bebauung zu entwickeln. Hierzu könnten im Rahmen der Dorfentwicklung Edeweicht-West das Planungsbüro Diekmann Mosebach & Partner eingebunden werden. Bei dieser Gelegenheit könnten auch die weiteren Anregungen des Ortsvereins Süddorf, wie in der Stellungnahme aufgeführt, erörtert werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Die Klimaauswirkungen sind im Falle einer konkreten Bauleitplanung zu ermitteln.

Finanzierung:

Die Planungskosten sowie die Kosten der sozialen Infrastruktur sind im Falle einer Bauleitplanung durch den Antragsteller zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, unter Mitwirkung des Ortsverein Süddorf / der Einwohnerschaft Süddorf und des Antragstellers, ein Bebauungskonzept für eine einzeilige Bebauung zu erstellen und dies in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses wieder vorzulegen.

Anlagen:

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