STADT WOLFENBÜTTEL

Der Bürgermeister AZ: 610/fb



0216/2016 Wolfenbüttel, den 29.09.2016

öffentlich

In den	Sitzung am:
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Umwelt	18.10.2016
Verwaltungsausschuss, ratsöffentlich	19.10.2016

Baugebietsentwicklung Am Södeweg

hier: Kenntnisnahme und Ermächtigung für weitere Beauftragungen

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bebauungsentwurf zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan IX "Am Södeweg" wird zur Kenntnis genommen.
- 2. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Grundlage die weiterführenden Fachplanungen in Auftrag zu geben.

Finanzielle Auswirkungen:

Koste	nträger-/Investitions-Nr		
☐ G ☐ G	eine finanziellen Auswirkungen esamteinnahmen* in Höhe von esamtausgaben* in Höhe von Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die J	lahresangabe erforderlich.	€
	keine einmalige laufende	Folgekosten/-leistungen i. H. v. (Auswirkung i. d. Folgejahren einschätzen) [Folgekosten = positiver Betrag, Entlastung = negative	€/Jahr

Begründung:

zu 1.)

Ziel der Vorlage ist die Abstimmung mit den Ratsgremien, da für den nächsten förmlichen Verfahrensschritt noch umfangreiche Vorplanungen erstellt werden müssen. Die Vorlage wird als "nichtöffentlich" in die Beratung gegeben, da der vorliegende Arbeitsstand noch einen - wenn auch schon sehr detailliert aussehenden - Zwischenstand darstellt. Dieser muss im Zuge der Fachplanungen aber noch überprüft und Änderungen unterzogen werden.

So ein Zwischenstand sollte aus praktischen Gründen nicht öffentlich werden, ohne dass alle Fachplanungen untereinander schlüssig abgestimmt und vorgelegt sind, da hiermit umgehend die allgemeine Diskussion eingeleitet würde. Politik und Verwaltung würden damit in Vorabdiskussionen hingezogen, die letztlich in der Luft hängen, weil eine Gewichtung und Umsetzung der Äußerungen nicht oder nur willkürlich möglich wäre. Dieses Vorgehen wäre für die Öffentlichkeit und alle anderen Beteiligten irritierend und auch rechtlich zweifelhaft.

Zudem handelt es sich bisher "nur" um den städtebaulichen Entwurf, der eine beispielhafte Bebauung im Rahmen der noch zu treffenden zukünftigen Festsetzungen darstellt.

Ein effektiv diskussionsfähiger Planungsstand mit allen erforderlichen Unterlagen (Bebauungsplan, Begründung, Fachgutachten, etc.) wird erst zur öffentlichen Auslegung vorliegen. Die Vollständigkeit der Unterlagen bietet dann auch konkretere Anhaltspunkte für Einwendungen bzw. Anregungen und Bedenken.

Der noch zu erarbeitende Rechtsplan, der dann die konkreten Festsetzungen hinsichtlich Versiegelungsgrad, Geschossigkeit, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweisen, etc. und eine Gestaltungsvorschrift enthalten wird, wird mit der Beschlussvorlage über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in die Beratung gegeben und damit auch der Öffentlichkeit zugänglich sein.

zu 2.)

Der vorliegende Entwurfsstand stellt die Grundlage dar, auf der die weiterführenden Fachplanungen beauftragt werden sollen. Es sind die Straßenausbauplanung und die Entwässerungsplanung zu erarbeiten. Hierbei entstehen für beide Planungen Kosten in einer Höhe von rd. 170.000,00 €. Diese Mittel sind im laufenden Investitionshaushalt für Tiefbau und ABW bereits eingestellt.

Wenn die Straßenausbauplanung abgeschlossen und die Ergebnisse in den Bebauungsentwurf eingearbeitet wurden, kann auf dieser Grundlage der Rechtsplan zum Bebauungsplan erarbeitet und der nächste formelle Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB) in die Wege geleitet werden.

Gegenüber dem ursprünglichen Ansatz, jeweils 1/3 Geschosswohnungsbau, verdichtetes Einzelhausbebauung Plangebiet unterzubringen. hat sich Bauen und im Erarbeitungsprozess die Verhältnismäßigkeit der einzelnen Bauformen untereinander zugunsten des Geschosswohnungsbaus verändert. In der Folge hat sich die anfänglich angestrebte Anzahl der Wohneinheiten von rd. 300 auf nunmehr 400 Wohneinheiten erhöht. D.h. dass bezogen auf den vorliegenden Bebauungsentwurf rd. 49% der zukünftigen Wohneinheiten als Geschosswohnungsbau, rd. 29% als verdichtetes Bauen (Doppelhaus, Reihenhaus) und rd. 22% als "klassisches" Einfamilienhaus berücksichtigt werden können.

Mit dem noch zu erarbeitenden Rechtsplan und zugehörigem Festsetzungskatalog soll dies manifestiert werden.

Pink

Anlage

Bebauungsentwurf, Stand September 2016