Sitzungsvorlage

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Am 25. Februar 2025

TOP 4

Öffentlich

Geschäftsbereich 1
Stadtplanung

AZ: 6102 - ug/ug

12.02.2025

Ulrike Gallo

Stadt Senden

Anlagen:
- Anlage 1_Planungsumgriff_Aufstellungsbeschluss
- Anlage 2_Auskunft aus dem Geodatenportal LK Neu-Ulm
- Anlage 3_Entwurf Verkehrsplanung Variante 1 v. 29.02.2024

Bebauungsplan Nr. 130 "Bachstraße"

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass
Im Zuge des Ausbaus des neuen Schulzentrums, der Umnutzung und Neubebauung ehemals landwirtschaftlicher Gehöfte entlang der Bachstraße, Grundstücksveräußerungen sowie aufgrund bei der Stadt eingegangener Hinweise aus der Bürgerschaft auf Sicherheitsmängel in der Bachstraße wurde von der Politik der Wunsch geäußert, die Bachstraße neu zu überplanen. Am 19. März 2024 wurde im PBUA die Verkehrsplanung zur Bachstraße durch das Büro Jellen vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2025) dargestellt (siehe Anlage Nr. 2) und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Rechtliche Situation
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar, die Bachstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in der Ortslage regelt sich aktuell über das „Einfügen“ gemäß § 34 BauGB.

Erfordernis der Planung
Diese Planung ist erforderlich, um den zukünftigen Flächenbedarf für die Verbreiterung der Bachstraße (Verbesserung der Situation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer und den Busverkehr) ableiten zu können und der Stadt einen Handlungsrahmen sowie Instrumentarien für den Zugriff auf Grundstücke durch ein Vorkaufsrecht an die Hand zu geben. Aus dem bestehenden Bebauungsplan „Auf der Reutte- 4. Änderung“ (1995) lässt sich derzeit kein Vorkaufsrecht der Stadt für die Grundstücke ableiten. Zur langfristigen Absicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um aber ein solches Vorkaufsrecht für die Grundstücke im Planungshorizont der nächsten 20 Jahre ausüben zu können.

Weiterhin ist die Bachstraße durch ihre dörfliche Struktur mit teilweise altem Gebäudebestand geprägt. Typisch sind ein- bis zweigeschossige, giebelständige Gebäude mit dem ortstypischen Satteldach. Die landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich aus Wohnhaus, Stallungen, Scheunen und sonstigen Nebengebäuden zusammensetzen, wurden bereits vor Jahren aufgegeben. In den letzten Jahrzehnten sind zwischen den landwirtschaftlichen Höfen immer mehr Wohnhäuser entstanden. Auch auf den großen Grundstücken der landwirtschaftlichen Hofstellen schreitet der Strukturwandel zum Wohnen stetig voran. In der Vergangenheit wurden der Verwaltung Planungen vorgelegt, die einzig nach den individuellen Maximalvorstellungen der einzelnen Bauherren erstellt wurden, ohne Berücksichtigung und bewusste Integration des Bauvorhabens in die umgebende Bebauung. Dadurch wird die Ortslage ständig mit einer Veränderung der städtebaulichen Silhouette konfrontiert. Die Stadt ist in der Verantwortung, einerseits steuernd im Sinne eine schonenden standortverträglichen Nachverdichtung einzugreifen und andererseits Planungssicherheit sowie Rechtsverbindlichkeit für Grundstückseigentümer, Bauherren und Investoren zu schaffen.

Planungsziele
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Bachstraße“ werden folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO)
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Erhaltung und geordnete Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Nutzung wesentlicher Potenziale der Innenentwicklung und Ermöglichung einer standortverträglichen Nachverdichtung
- Sicherung von ökologisch wertvollen Grünstrukturen
- Sicherung und Qualifizierung vorhandener Straßen- und Wegeverbindungen

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Weitere Vorgehensweise
Nach dem Aufstellungsbeschluss sollen die Bürger möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die möglichen Auswirkungen informiert werden und Gelegenheit zur Erörterung erhalten. Zudem wird die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Finanzierung
Der Stadt Senden entstehen durch den Beschluss insbesondere Planungskosten aufgrund der externen Bearbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen. Darüber hinaus werden voraussichtlich Gutachten, nsbesondere zu den Themen Artenschutz, Lärmschutz und Verkehrsplanung, erforderlich. Die Kosten hierfür belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 50.000 € und sind bereits als Planungsmittel für die Bauleitplanung im Haushalt 2025 (HHST. 6100.6551) berücksichtigt. Die Auftragsvergabe erfolgt jedoch erst nach dem Beschluss des neuen Haushalts.

Stadt senden

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Bachstraße“ ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan vom 12.02.2025 im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

2. Die Bebauungspläne
   - „Im Brühl II“ (rechtsverbindlich seit dem 22.12.1982)
   - „Auf der Reutte- 4. Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 02.11.1995)
   - „An der Stuibenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 11.02.1987)
   - „An der Hittistetter Straße“ (rechtsverbindlich seit dem 02.04.1979)
   - „An der Hittistetter Straße- 5.Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 13.07.2022)
   - „Schulzentrum- 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 29.09.2021)

   sind in einem Teilbereich zu ändern.

3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin

Sitzungsvorlage

Planungs-, Bau- und Umweltausschuss

Am 25. Februar 2025

TOP 4

Öffentlich

Geschäftsbereich 1
Stadtplanung

AZ: 6102 - ug/ug

12.02.2025

Ulrike Gallo

Stadt senden

Anlagen:
- Anlage 1_Planungsumgriff_Aufstellungsbeschluss
- Anlage 2_Auskunft aus dem Geodatenportal LK Neu-Ulm
- Anlage 3_Entwurf Verkehrsplanung Variante 1 v. 29.02.2024

Bebauungsplan Nr. 130 "Bachstraße"

hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Anlass

Im Zuge des Ausbaus des neuen Schulzentrums, der Umnutzung und Neubebauung ehemals landwirtschaftlicher Gehöfte entlang der Bachstraße, Grundstücksveräußerungen sowie aufgrund bei der Stadt eingegangener Hinweise aus der Bürgerschaft auf Sicherheitsmängel in der Bachstraße wurde von der Politik der Wunsch geäußert, die Bachstraße neu zu überplanen. Am 19. März 2024 wurde im PBUA die Verkehrsplanung zur Bachstraße durch das Büro Jellen vorgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Lageplan (Plan für den Aufstellungsbeschluss vom 25.02.2025) dargestellt (siehe Anlage Nr. 2) und umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Rechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar, die Bachstraße als öffentliche Verkehrsfläche. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in der Ortslage regelt sich aktuell über das „Einfügen“ gemäß § 34 BauGB.

Erfordernis der Planung

Diese Planung ist erforderlich, um den zukünftigen Flächenbedarf für die Verbreiterung der Bachstraße (Verbesserung der Situation insbesondere für Fußgänger und Radfahrer und den Busverkehr) ableiten zu können und der Stadt einen Handlungsrahmen sowie Instrumentarien für den Zugriff auf Grundstücke durch ein Vorkaufsrecht an die Hand zu geben. Aus dem bestehenden Bebauungsplan „Auf der Reutte- 4. Änderung“ (1995) lässt sich derzeit kein Vorkaufsrecht der Stadt für die Grundstücke ableiten. Zur langfristigen Absicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um aber ein solches Vorkaufsrecht für die Grundstücke im Planungshorizont der nächsten 20 Jahre ausüben zu können.

Weiterhin ist die Bachstraße durch ihre dörfliche Struktur mit teilweise altem Gebäudebestand geprägt. Typisch sind ein- bis zweigeschossige, giebelständige Gebäude mit dem ortstypischen Satteldach. Die landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich aus Wohnhaus, Stallungen, Scheunen und sonstigen Nebengebäuden zusammensetzen, wurden bereits vor Jahren aufgegeben. In den letzten Jahrzehnten sind zwischen den landwirtschaftlichen Höfen immer mehr Wohnhäuser entstanden. Auch auf den großen Grundstücken der landwirtschaftlichen Hofstellen schreitet der Strukturwandel zum Wohnen stetig voran. In der Vergangenheit wurden der Verwaltung Planungen vorgelegt, die einzig nach den individuellen Maximalvorstellungen der einzelnen Bauherren erstellt wurden, ohne Berücksichtigung und bewusste Integration des Bauvorhabens in die umgebende Bebauung. Dadurch wird die Ortslage ständig mit einer Veränderung der städtebaulichen Silhouette konfrontiert. Die Stadt ist in der Verantwortung, einerseits steuernd im Sinne eine schonenden standortverträglichen Nachverdichtung einzugreifen und andererseits Planungssicherheit sowie Rechtsverbindlichkeit für Grundstückseigentümer, Bauherren und Investoren zu schaffen.

Planungsziele
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Bachstraße“ werden folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets (§ 5a BauNVO) bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO)
- sensibler Umgang mit der bestehenden Siedlungsstruktur
- Erhaltung und geordnete Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Nutzung wesentlicher Potenziale der Innenentwicklung und Ermöglichung einer standortverträglichen Nachverdichtung
- Sicherung von ökologisch wertvollen Grünstrukturen
- Sicherung und Qualifizierung vorhandener Straßen- und Wegeverbindungen

Zur Sicherung der Planungsziele und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, für den räumlichen Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Weitere Vorgehensweise
Nach dem Aufstellungsbeschluss sollen die Bürger möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung sowie die möglichen Auswirkungen informiert werden und Gelegenheit zur Erörterung erhalten. Zudem wird die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung durchgeführt.

Finanzierung
Der Stadt Senden entstehen durch den Beschluss insbesondere Planungskosten aufgrund der externen Bearbeitung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aufgabenstellungen. Darüber hinaus werden voraussichtlich Gutachten, nsbesondere zu den Themen Artenschutz, Lärmschutz und Verkehrsplanung, erforderlich. Die Kosten hierfür belaufen sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf rund 50.000 € und sind bereits als Planungsmittel für die Bauleitplanung im Haushalt 2025 (HHST. 6100.6551) berücksichtigt. Die Auftragsvergabe erfolgt jedoch erst nach dem Beschluss des neuen Haushalts.

Stadt senden

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet „Bachstraße“ ist ein Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften hierzu entsprechend der Umgrenzung im Lageplan vom 12.02.2025 im Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

2. Die Bebauungspläne
   - „Im Brühl II“ (rechtsverbindlich seit dem 22.12.1982)
   - „Auf der Reutte- 4. Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 02.11.1995)
   - „An der Stuibenstraße“ (rechtsverbindlich seit dem 11.02.1987)
   - „An der Hittistetter Straße“ (rechtsverbindlich seit dem 02.04.1979)
   - „An der Hittistetter Straße- 5.Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 13.07.2022)
   - „Schulzentrum- 1. Änderung“ (rechtsverbindlich seit dem 29.09.2021)

   sind in einem Teilbereich zu ändern.

3. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

4. Über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich zu unterrichten und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Claudia Schäfer-Rudolf
Erste Bürgermeisterin