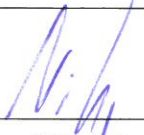
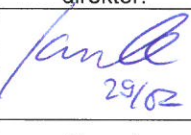


Gemeinde Grasleben

Verwaltungsvorlage				Vorlagen-Nr.: 109			
Fachbereich: Bauen und Ordnung				Verfasser: Nitsche Datum: 26.02.2016			
Tagesordnungspunkt							
Bebauungsplan „Parkallee“; Aufstellungsbeschluss							
<i>Vorgesehene Beratungsfolge:</i>				<i>Beschluss geändert</i>		<i>Abstimmungsergebnis</i>	
<i>Status</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>		<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>
nö	10.03.2016	Bau- und Umweltausschuss					
nö	14.03.2016	VA Grasleben					

<i>Finanzielle Auswirkungen</i>				<i>Verantwortlichkeit</i>	
Ergebnishaushalt	☐	Kosten		EUR	
Finanzhaushalt	☐	Produkt			
Kostenstelle		Sachkonto			
Ansatz		EUR	verfügbar		EUR

gefertigt:	Gemeinde- direktor:
 (Nitsche)	 29/02 (Janze)

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss bereitet folgenden Beschluss vor:

Der Verwaltungsausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Parkallee“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage dargestellte Gebiet in Grasleben und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sach- und Rechtslage:

Die Allerthal Gras Leben GmbH, nachstehend Vorhabenträger genannt, möchte auf ihrer Liegenschaft zwischen Allerthalweg und Walbecker Straße in Grasleben, wie in der Anlage zu diesem Vertrag zeichnerisch dargestellt, ein Wohnbaugebiet für die Bebauung mit Einfamilienhäusern realisieren. Das Gebiet liegt im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Da eine Bebauung in der Tiefe zwischen der vorhandenen Bebauung der Gemeindestraßen Allerthalweg, Walbecker Straße und Im Bruche vorgesehen ist, wird zur Realisierung dieses Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich erforderlich. Der Vorhabenträger bittet daher die Gemeinde Grasleben, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Die Aufstellung von Bebauungsplänen obliegt der Gemeinde gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Ein Rechtsanspruch auf Bauleitplanung besteht nach dieser Regelung allerdings nicht. Die Gemeinde entscheidet daher im Rahmen ihrer Planungshoheit für ihr Gebiet über die Einleitung eines entsprechenden Bauleitverfahrens.

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach Bauland für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, ist mittlerweile der Baulandvorrat in der Gemeinde Grasleben aufgebraucht, so dass geeignete Bauflächen zurzeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

Eine bedarfsgerechte Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes wird daher dringend erforderlich. Fach- und Verwaltungsausschuss hatten sich grundsätzlich im vergangenen Jahr auf Grundlage der Verwaltungsvorlage Nr. 99 positiv zu dieser Planung geäußert und die Verwaltung beauftragt, weitere Verhandlungen mit dem Vorhabenträger aufzunehmen. Die Verwaltung hat diesen Beschluss umgesetzt und legt die dazu erforderlichen Verwaltungsvorlagen zur Beschlussfassung vor.

Auf Vorschlag des Vorhabenträgers soll der Bebauungsplan „Parkallee“ heißen. Mit dieser Benennung soll das „schlechte Image“ des Quartiers *Im Bruche* beseitigt werden. Die ehemaligen Gemeindehäuser Im Bruche 5 bis 10 wurden vom Vorhabenträger bereits abgebrochen. Mit der Kreiswohnungsbaugesellschaft steht der Vorhabenträger zur Übernahme der Liegenschaft Im Bruche 1 bis 4 in Verhandlungen. Nach Möglichkeit sollen diese abgängigen Gebäude auch zurückgebaut werden.

Der angestrebte Geltungsbereich ergibt sich aus der beigefügten Gebietsabgrenzung. Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll der Bebauungsplan als sogenannter Angebotsplan erstellt werden. Gegenstand der Planung soll ein Allgemeines Wohngebiet sein. Das Maß der baulichen Nutzung soll mit zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt werden. Ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sollen ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grasleben ist im Hinblick auf diese Planung anzupassen. Die Samtgemeinde wurde dahingehend bereits beteiligt und gebeten, die Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Bebauungsplan- und Flächennutzungsplan werden im Parallelverfahren geändert.

Planungskosten entstehen für die Gemeinde nicht. Die Gemeinde Grasleben schließt für die Realisierung des neuen Wohngebietes „Parkallee“ mit dem Vorhabenträger, der „Allerthal Gras Leben GmbH“ aus Grasleben einen städtebaulichen Vertrag ab, wonach die Kosten für die Erstellung der erforderlichen Planunterlagen und Gutachten und die Betreuung des Verfahrens durch ein Planungsbüro vom Vorhabenträger getragen werden. Diese Regelung gilt auch für die Flächennutzungsplanung. Es ist angedacht mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag abzuschließen, so dass 100 % der Erschließungskosten beim Vorhabenträger verbleiben und sich für die Gemeinde kein finanzielles Risiko ergibt. Der Vorhabenträger refinanziert seine Kosten über den Verkauf der erschlossenen Baugrundstücke. Eine Rücknahmeverpflichtung für nicht veräußert Baugrundstücke soll nicht eingegangen werden. Einzelheiten sind noch in einem separaten Erschließungsvertrag zu regeln, der rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterzeichnet werden soll.

Die erforderlichen Verfahrensschritte zur Aufstellung des angestrebten Bebauungsplanes sind in dem als Anlage beigefügten möglichen Zeitplan dargestellt.

Ein konkreter Bebauungsplanentwurf liegt noch nicht vor. Dieser wird den Gremien jedoch noch rechtzeitig im Laufe des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB, also vor der öffentlichen Auslegung, zur Beratung vorgelegt.

Aus dem beigefügten Vorentwurf des Parzellierungsvorschlags ergibt sich die vom Vorhabensträger abgestrebte Anordnung von Anbaustraßen und Baugrundstücken. Dieser Vorentwurf wird zurzeit noch einmal überarbeitet, so dass sich noch einige Veränderungen ergeben können. Grundsätzlich soll es jedoch bei dieser Variante bleiben.

Anlage:

- Gebietsabgrenzung Bebauungsplan „Parkallee“
- Vorentwurf des Parzellierungsvorschlags
- Möglicher Zeitplan



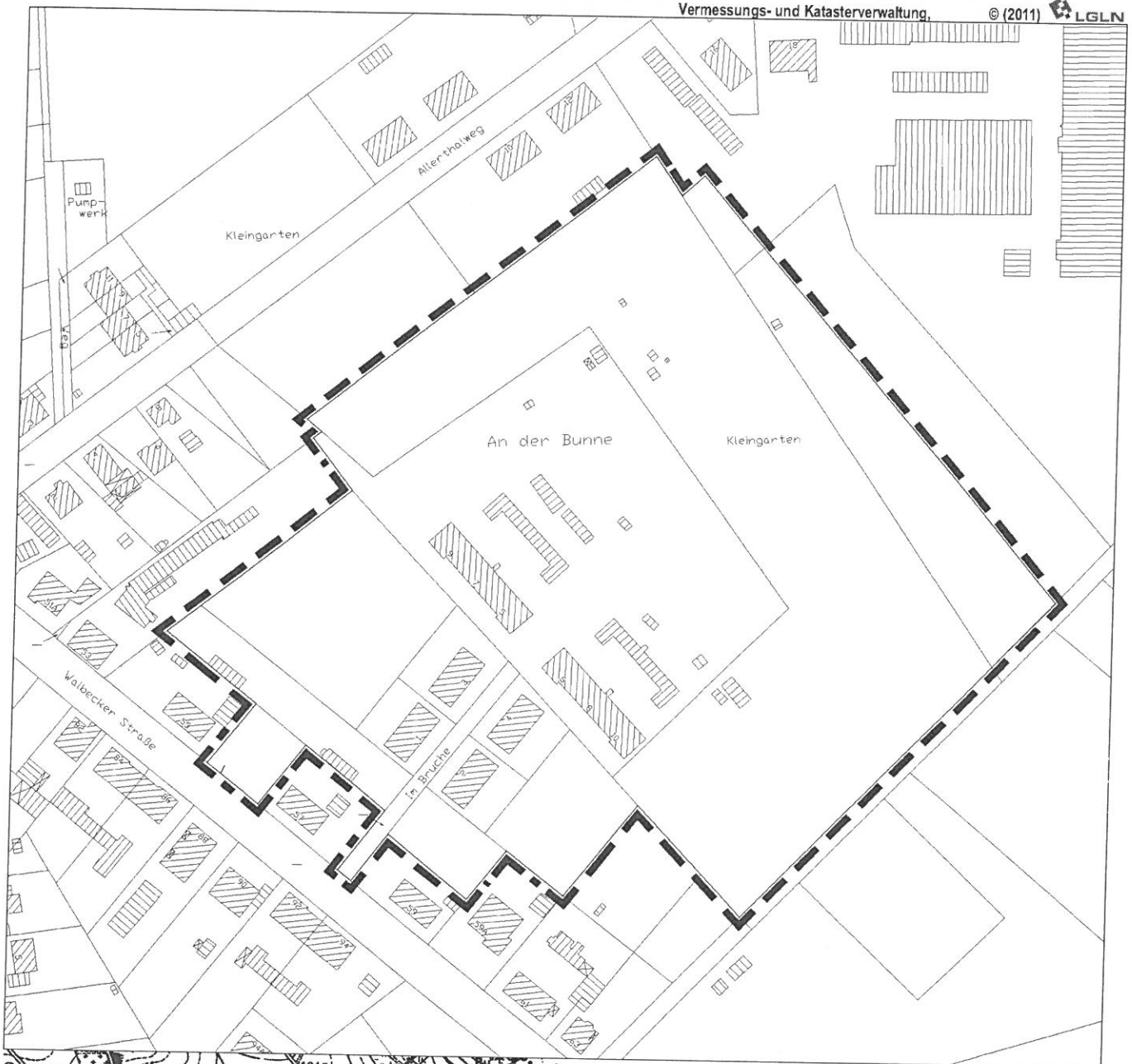
Gebietsabgrenzung

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte

und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© (2011) LGLN



Das Plangebiet befindet sich im Osten der
bebauten Ortslage Grasleben, wie dargestellt.



Gemeinde Grasleben
Parkallee
Parzellierungsvorschlag

Variante 1
Stand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB
Dr.-Ing. W. Schwedt Büro für Stadtplanung GbR · Waisenhausdamm 7 · 38100 Braunschweig

A. Jorckhoff

© (2011) LGLN

Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Möglicher Zeitplan –des Bebauungsplanes „Parkallee“ Gemeinde Grasleben

I. Start der Bauleitplanung Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Investor	
Städtebaulicher/ KostenübernahmeVertrag Gemeinde - Investor	Muss noch geschlossen werden. Beschluss mit Aufstellungsbeschluss
II. Beschluss zur Aufstellung § 2 Abs. 1 BauGB	
Bau und Umweltausschuss	10. März 2016
Verwaltungsausschuss	14. März 2016
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss.	
Erarbeitung der Planunterlagen	
Erstellung B-Plan und Begründung	
Evtl. Einarbeitung schon vorliegender Fachgutachten und Fachbeiträge: -Entwässerungskonzept Regenwasser / Keine Kapazitäten des Vorfluters mehr -.....	
Abstimmung der Planunterlagen mit Gemeinde und Investor	Bis Ende März/Anf. April 2016
III. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	
8 Tage Bekanntmachung + 1 Woche Auslegung	
IV. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger § 4 Abs. 1 BauGB	
Ca. 4 Wochen Bis Ende Mai/Anf. Juni 2016	
Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	Abhängig vom Inhalt der Anregungen
Einarbeitung von Änderungen in den Plan und in die Begründung	"
Evtl. Erarbeitung/Einarbeitung von Fachgutachten/Fachbeiträgen z.B. Regenwasserableitung, faunistische Bewertung, Entwässerungskonzept, Altlastenverdacht	"
Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes Vorlage	
V. Auslegungsbeschluss	
Bau und Planungsausschuss	Ladungsfrist ca. 10 Tage vor der 1. Sitzung "
Verwaltungsausschuss	"

Bekanntmachung der Auslegung	Mind. 8 Tage vor der Auslegung
VI. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	Mind. 1 Monat
VII. Beteiligung der Behörden und TöB § 4 Abs. 2, § 3 Abs. 2 BauGB	Parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
VIII. Abwägung der Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Evtl. Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB (sofern keine erheblichen Einwendungen vorliegen und der FNP rechtskräftig ist).	
IX. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB, vorher Beschluss über städtebauliche Verträge	
Bau und Umweltausschuss	
Verwaltungsausschuss	
Rat der Gemeinde Grasleben	
X. Fertigstellung § 10 Abs. 3 BauGB	
Erstellung der Planurkunde	
Bekanntmachung im Amtsblatt	
Rechtskraft durch Bekanntmachung im Amtsblatt	Erst nach In Kraft treten des Flächennutzungsplan (11.Änd)
Abschriften der Urkunde	

*Änderungen bleiben vorbehalten

Der Zeitplan setzt voraus:

- Rechtzeitige Klärung und Beauftragung Gutachter, rechtzeitige Vorlage der Gutachten, etc.
- Rechtzeitige Bereitstellung aller vorhandenen Planunterlagen (Kartengrundlage)
- Keine Probleme, die vertieft fachlich geprüft werden oder in der Verwaltungshierarchie entschieden werden müssen
- Kein erneutes Verfahren aufgrund von Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die Sitzungstermine der erforderlichen Gremien sind noch nicht bekannt. Zu beachten ist auch, dass am 11.9.2016 Kommunalwahlen stattfinden und sich der neue Rat erst noch konstituieren muss

Stand:18.02.2016