

Vorlage Nr.: 7.465/2024 öffentlich

Berichterstatter: Hr. Hotopp, Amtsleiter Bauen

Gegenstand der Vorlage

Herstellung des Einvernehmens und Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Innenstadtbereich Kroatenstraße" mit integrierten örtlichen Bauvorschriften

Beratungsfolge

Gremium	Sitzung	Anwesend	Ja	Nein	Enth.	Mitwirk.- verbot
Bau-, Ordnungs- und Umweltausschuss	18.01.2024					
Hauptausschuss	24.01.2024					
Stadtrat	01.02.2024					

Beschlussvorschlag

- 1. Der Stadtrat der Stadt Ilsenburg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Innenstadtbereich Kroatenstraße“ mit integrierten örtlichen Bauvorschriften der Stadt Ilsenburg im Verfahren nach § 13a BauGB.**
- 2. Dem vorliegenden Geltungsbereich wird zugestimmt. Für den Beschluss zur Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung sind die Planung zu konkretisieren und die entsprechenden Planunterlagen zu erstellen.**
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.**

Begründung

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenstadtbereich der Kroatenstraße ist eine Bauvoranfrage für das Grundstück Flur 2, Flstk. 3958 zum Neubau von vier Ferienhäusern bestehend aus jeweils drei Seecontainern in Modulbauweise.

Das Grstk. liegt in einem faktischen Mischgebiet - umgeben von Wohnbebauung in der Kroaten-, Faktorei- und Marienhöfer Straße, aber auch von gewerblicher Nutzung (Groschenmarkt, Restaurant, Fitness u.a.) und von Gemeinbedarfsflächen (2 Grundschulen). Im übergeordneten Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche inselartig als Wohnbaufläche dargestellt.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann möglicherweise nach § 34 BauGB beurteilt werden, wenn der Bebauungszusammenhang bejaht wird. Allerdings besteht zwischen den Gebäuden Kroatenstraße 2d und 3 eine Lücke im Bebauungszusammenhang von ca. 80-90 m. Laut Rechtsprechung kann als Faustformel eine unbebaute Fläche von zwei bis drei Bauplätzen als Baulücke angesehen werden, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht.

Es wird insofern die Möglichkeit ergriffen, für die Nachverdichtung und Innenentwicklung in der Kroatenstraße einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die Flächen sollen einer städtebaulich gesicherten Wohnnutzung mit der allgemeinen Zulassung der Feriennutzung zugeführt werden. Im Bebauungsplan sollen auch baugestalterische Beurteilungskriterien für das Ortsbild getroffen werden und das erforderliche Ausmaß des Hochwasserschutzes und die Eignung der Ständerbauweise thematisiert werden.

Gesetzliche Grundlagen

§ 2 Abs. 1, § 13a BauGB in der derzeit geltenden Fassung

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

im HH-Jahr: 2024

Erträge/Einzahlungen in EUR: 4.000

Aufwendungen/Auszahlungen in EUR:

Loeffke
Bürgermeister

Anlagen:
Lageplan