

Begründung:**Anlass der Planung und aktuelle planungsrechtliche Situation**

Die Firma SCORE - Tankstellen und Mineralölhandels - GmbH hat einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB eingereicht (siehe Anlage 2). Das vorgesehene Vorhabengebiet befindet sich im Stadtteil Larrelt und wird im Norden durch die Hauptstraße, im Süden durch den Lerchenweg, im Westen durch die Elsterstraße und im Osten durch eine Score Tankstelle eingegrenzt (siehe Anlage 1). Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Bauernhof bebaut, der zu Wohnzwecken und als Feuerwehrmuseum genutzt wurde.

Vom Vorhabenträger wird beabsichtigt, auf dieser Fläche zwei Reihenhäuser mit sieben Wohneinheiten zu errichten (siehe Anlagen 3 u. 4). Der bestehende Bauernhof soll zurückgebaut und die erforderlichen Stellplätze für die neu entstehenden Wohneinheiten sollen auf dem Grundstück hergestellt werden.

Derzeit besteht für das Vorhabengebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass etwaige Vorhaben gem. § 34 BauGB (Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt würden. Nach jetzigem Stand ist jedoch nicht davon auszugehen, dass das geplante Vorhaben den Kriterien des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB entspricht. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist dagegen nicht notwendig, da dieser an der betreffenden Stelle bereits eine Wohnbaufläche darstellt.

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich unter 20.000 m² und das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Weiteres Vorgehen

Die Planung wird durch den Vorhabenträger bzw. dessen Planungsbüros weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Gleichzeitig werden die erforderlichen Gutachten zur Bewertung der voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf Mensch und Umwelt erstellt. Nach Einarbeitung der gutachtlichen Stellungnahmen wird ein Entwurf der Bauleitplanung mit Angabe der detaillierten zukünftigen Festsetzungen ausgearbeitet

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Im Hinblick auf die demografische Entwicklung stellt die vorgesehene Errichtung neuer Wohnbebauung eine bedarfsgerechte Erweiterung des Wohnraumangebots im Stadtteil Larrelt im Sinne einer Nachverdichtung dar.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereich des Bebauungsplans D 165 Wohnbebauung Hauptstraße 1b, Larrelt |
| Anlage 2 | Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens |
| Anlage 3 | Zeichnung Haus A |
| Anlage 4 | Zeichnung Haus B |