

Vorlage für die Gemeinderatssitzung am 13.12.2017

**TOP 1: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kronensteige“ in
 Levertswailer**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Ortsteil Levertswailer wurde mit dem Gemeindeentwicklungskonzept 2015 eine fokussierte Innenentwicklung auf einer unbebauten innerörtlichen Fläche zwischen der Weithartstraße, der Leiterbergstraße und der Habsthaler Straße angestrebt.

Die Freiflächen sollen erschlossen und einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Das ca. 16.000 m² große Gebiet umfasst die Flurstücke 28/28, 28/24, 32/1, 33/3, 33/4 und 33/5, sowie Teilflächen von Flst. 28/12, 28/26, und 30/3.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb dörflicher, zwischenzeitlich überwiegend wohnbaulich genutzter Flächen. Im Osten grenzt eine gewerblich genutzte Fläche an. Im Westen verläuft die Habsthaler Straße (K8240), hier soll die innere Erschließung angebunden werden. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus beigefügtem Planausschnitt.

Durch die Innenentwicklung mit Umnutzung der aktuell teilweise landwirtschaftlich bzw. gartenmäßig genutzten Flächen soll im bestehenden Siedlungsbereich eine flächensparende Bereitstellung von Wohnbauland ermöglicht werden.

Das Bebauungsplanverfahren soll zur Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Grundsätzlich sollen folgende Ziele umgesetzt werden:

- Flächensparende Siedlungserweiterung durch Innenentwicklung
- Bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum im Ortskern
- Deckung der Bedürfnisse von Familien und jungen Menschen vor Ort
- Geringe Nutzungskonflikte
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Wirtschaftliche Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene technische Infrastruktur.

Planungsverfahren

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 im einstufigen Verfahren aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich teilweise unbeplante landwirtschaftliche Flächen sowie gemischte Bauflächen in der umgebenden Ortslage dar.

Der Bebauungsplan kann aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst.

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt gem. § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Kronensteige“ in Levertswailer im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für beiliegend dargestellten Geltungsbereich.