

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	08.09.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	20.09.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 "Kreuzkrug" (Wohnprojekt Zittauer Straße) für das Gebiet südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße Vulsiekshof, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Stadtbezirk Dornberg -

- Änderungsbeschluss

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechtes

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Keine

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße Vulsiekshof, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße geändert (3. Änderung).
2. Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf des Nutzungsplanes (Original M.: 1:500) eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze

3. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach 2 (4) BauGB erfolgt.
5. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB sind auf Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) liegt im Stadtteil Großdornberg im Bezirk Dornberg. Das Plangebiet wird im Norden durch die Zittauer Straße, im Osten durch die Straße „Vulsiekshof“, im Süden durch die Babenhauser Straße und im Westen durch die Gebäude an der Görlitzer Straße begrenzt. Über diese öffentlichen Verkehrsflächen wird der Änderungsbereich erschlossen.

Nördlich, östlich und westlich grenzen Wohnnutzungen an. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 719, 730, 732, 737, 208 sowie 204 von Flur 2 der Gemarkung Großdornberg. Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,62 ha.

Im Süden des Plangebiets befinden sich sowohl ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus als auch ein dreigeschossiger Geschosswohnungsbau. Im östlichen Bereich des Plangebiets sind dreigeschossige Wohngebäude vorhanden. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich an der Zittauer Straße eine unbebaute, ca. 1900m² große Fläche, die derzeit als Grabeland genutzt wird.

Die nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern geprägt. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine vier- bis sechsgeschossige Wohnblockbebauung. Südlich der Babenhauser Str. besteht eine Waldfläche. Die westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen sind überwiegend mit zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Bisheriges Planungsrecht / Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“, der für diesen Bereich reines Wohngebiet (WR) festsetzt und drei- bzw. viergeschossige Bebauung zulässt.

Für den Bereich der heutigen Grabelandnutzung an der Zittauer Straße ist nicht überbaubare Fläche des WR mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Diese Nutzung sollte gemäß damaliger Plankonzeption der angrenzend geplanten Wohnanlage zugeordnet werden. Die Fläche wurde jedoch nicht benötigt, da die dreigeschossige Bebauung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Grundstücksverhältnisse umgesetzt wurde.

Die planerische Absicht besteht nunmehr darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung insbesondere auch der bisher unbebauten Fläche mit Wohnbebauung zu schaffen. Außerdem sollen für die bereits bebauten Flächen im Plangebiet die planungsrechtlichen Festsetzungen an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und weitere Nutzungsoptionen ermöglicht werden. Um die derzeitigen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern, sollen sich daher die Festsetzungen an der Bestandssituation orientieren.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) notwendig.

Verfahren

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll die Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Ausschlussgründe für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen nicht vor, denn es existieren keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten. Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden soll gemäß § 4 (1) BauGB parallel erfolgen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar.

Die beabsichtigten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung entsprechen der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Die Änderung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage**A****3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)**

- Bebauungsplan Vorentwurf – Nutzungsplan
- Bebauungsplan Vorentwurf – Gestaltungsplan
- Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

B**3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße)**

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung