

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	09.03.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	14.03.2017	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 -

- Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung bestehenden Planungsrechtes

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Schülerbeförderung ca. 4.200,00€ / Jahr

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

Änderungsbeschluss: BV Dornberg, 08.09.2016, Ö, TOP 8
StEA, 20.09.2016, Ö, TOP 24.2, Drucksachen-Nr. 3493/2014-2020

Hinweis:

Bei Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 20 Wohneinheiten entstehen.

Beschlussvorschlag:

1. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet südlich der Zittauer Straße, westlich der Straße Vulsiekshof, nördlich der Babenhauser Straße und östlich der Görlitzer Straße als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung einzuholen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Schülerbeförderung fallen jährlich Kosten in Höhe von ca. 4.200,- € an.

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 der Bebauungsplanänderung 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. 1900 m² 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.

Gemäß politischer Beschlusslage von 2016 soll in allen Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Der Aspekt des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ und der näheren Umgebung bereits ausreichend berücksichtigt. Von einer entsprechenden Bindung wird daher für das Neubaugrundstück abgesehen.

Verfahren

Am 20.09.2016 (vgl. Drucksachen-Nr. 3493/2014-2020) wurden der Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/G 3 „Kreuzkrug“ (Wohnprojekt Zittauer Straße) und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom Stadtentwicklungsausschuss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg gefasst. Auch wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Im November/Dezember 2016 erfolge daraufhin die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Hierzu konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 eingesehen werden. Ergänzend hierzu erfolgte am 29.11.2016 ein Unterrichts- und Erörterungstermin. Im Zeitraum Ende September 2016 bis Anfang November 2016 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden abgewogen und, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf erarbeitet.

Die Bebauungsplanänderung ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

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.

Beigeordneter

Übersicht der Beschlussvorlage

A

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

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB

- A 1) Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
- A 2) Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

B

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

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

C

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

- Begründung - Entwurf