

Vorlage

öffentlich
 nichtöffentlich Vorlage-Nr.: 609/08

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 27.02.08

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 17. Apr. 2008

Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Aquarium“

Beschlussentwurf:

- Für die südlich der Wohnbebauung an der Rosa-Luxemburg-Straße gelegene Fläche bis hin zum Eigenheimgebiet „Heinersdorfer Damm“, unter Einbeziehung der im Norden des Bebauungsplangebietes „Heinersdorfer Damm“ ausgewiesenen Gewerbefläche und einem Teil der öffentlichen Grünfläche, ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „Am Aquarium“, einer Fläche von 8,3 ha, bilden die Flurstücke:
aus der Flur 52: Flurstück 56/5 teilweise; aus der Flur 53: Flurstücke 77/4 teilweise, 85, 106 teilweise; aus der Flur 58: Flurstück 1/3, 61/1, 61/2 teilweise, 96 teilweise, 133, 135, 136, 219, 226 teilweise; aus der Flur 59: Flurstücke 201, 202 teilweise.
Der genaue Geltungsbereich ist in der Anlage 2 dargestellt.
- Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen für den privaten Wohnungsbau.
- Für den Bebauungsplan ist nach UVPG, Anlage 1, Vorhaben-Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Satz 1 UVPG durchzuführen.
- Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit den zum Beschluss gehörenden Anlagen 1 und 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Verwaltungshaushalt im Vermögenshaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden im Haushaltsplan eingestellt.

Einnahmen: Haushaltsstelle Haushaltsjahr Ausgaben: Haushaltsstelle: Haushaltsjahr:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindereinnahmen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

Trotz Rückgang der Wohnungsanzahl in den Plattenbauten und die Verschiebung des Anteils der bewohnten Mietwohnungen zugunsten des selbst genutzten Eigentums besteht noch immer ein Nachholbedarf für den privaten Eigenheimbau.

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage beim Bauland für Eigenheime erfordert eine vorausschauende städtische Bauflächenpolitik, um einer möglichen Knappheit in 3 bis 5 Jahren durch rechtzeitige Entscheidungen vorzubeugen.

Die 8,3 ha große, innerstädtische, zum größten Teil brachliegende Fläche ist aus städtebaulichen wie auch wirtschaftlichen Aspekten eine potentielle Baufläche.

Die Brachfläche wird von einer stadttypischen Bebauung umschlossen und stellt so ein „Loch“ im Stadtgefüge dar. Durch die Überplanung der Fläche soll zum einen dieser städtebauliche Zustand überwunden und zum anderen Wohnbaufläche für zukünftige Eigenheimbauer planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt auch die im Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ östlich der Bowlingbahn ausgewiesene Gewerbefläche mit anschließender Grünfläche bis hin zur Karl-Teichmann-Strasse ein.

Diese Gewerbefläche soll zur Wohnbaufläche umgeplant werden. Die Entwicklung hat gezeigt, dass nach kleineren Gewerbeflächen, die direkt an eine Wohnbebauung anschließen, nicht nachgefragt wird.

Es ist vorgesehen das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Dies ist möglich, wenn innerhalb des gesamten Geltungsbereiches die spätere überbaubare Fläche (zulässige Grundfläche) kleiner als 7,0 ha bleibt und es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Der Vorteil des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt im Wegfall der Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Kostenaufwand für das Bebauungsplanverfahren kann dadurch minimiert werden.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist die im § 13 a Abs. 1 Nr.2 BauGB vorgegebene Prüfung der Umweltkriterien mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Da die Bebauungsplanfläche eine innerstädtische, von Bebauung umgebene Fläche ist, die gegenwärtig zum Teil noch als Festplatz genutzt wird, kann von einem positiven Ergebnis der erforderlichen Vorprüfung ausgegangen werden. Die aktuelle Planung fügt sich in die langfristigen, bereits beschlossenen, Planungsabsichten der Stadt ein (FNP-Entwurf, Stadtumbauplan, Rahmenplan „Heinersdorfer Damm“).

Der Festplatz kann zwischenzeitlich in seiner Funktion während und nach der Planung weiterhin am Standort verbleiben. Erst wenn die Erschließungsmaßnahmen für die Eigenheimbebauung beginnen, ist mit einer Verlagerung, Veränderung der Funktionen zu rechnen. Derzeit laufen entsprechende Vorbereitungen und Abstimmungen innerhalb der Verwaltung und mit den Schaustellern. Lösungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes werden von allen Beteiligten gesehen. Da aufgrund der (langen) Vorlaufzeit des B-Planes bis zur Inanspruchnahme der Fläche auch derzeit keine Notwendigkeit endgültiger Vorabentscheidungen zu Veranstaltungsorten, zur Intensität, Dauer und Anzahl von Rummel- bzw. Zirkusveranstaltungen besteht, ist es kein Widerspruch, jetzt mit der Planung für die Eigenheimbebauung zu beginnen.

(Anmerkung der Redaktion: Die Anlagen liegen digital nicht vor.

Anlage 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Anlage 2: Darstellung des Geltungsbereiches)