



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.41

Sachbearbeiter/in: Marlene Jurczak

Bebauungsplan W-23-85 - 1. Änderung Bereich Dorfplatz

Anlagen

1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans W-23-85
2. Beschlossene Planungskonzeption für den Bereich „Dorfplatz“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.03.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.03.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den gem. Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich wird die Änderung des Bebauungsplanes W-23-85 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-23-85 bestehend aus dem Bebauungsplanentwurf und den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweis auf die Begründung (siehe Anlage 1) gebilligt.
3. Auf Grundlage der dargestellten Planungsziele soll eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Um die Umgestaltung des Dorfplatzes zeitnah umsetzen zu können, muss der Bebauungsplan W-23-85 für diesen Teilbereich geändert werden.

Die Änderung dient insbesondere dazu, dass im Bereich des heutigen Gebäudes „Café am Wendeplatz“ ein neues Gebäude errichtet werden kann.

II. Sachverhalt

1. Anlass und Zielsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplanes W-23-85

Nach dem Willen der Stadt soll sich die Entwicklung des Dorfplatzes - Ortsmitte Wolkersdorf nach der beschlossenen Planungskonzeption „Dorfplatz“ vollziehen.

D.h. auf der von der Änderung betroffenen Fläche soll es möglich sein, ein II-geschossiges Gebäude zu errichten.

Nach dem gültigen Bebauungsplan W-23-85 ist dies nicht möglich.

Dieser Bebauungsplan setzt die von der Änderung betroffene Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dorfplatz“ fest. Die dort vorhandenen Gebäude sollen nach diesen Festsetzungen abgerissen werden.

In der letzten Zeit wurden beim Stadtplanungsamt einige informelle Anfragen gestellt, die zum Ziel hatten, anstelle des jetzt leerstehenden Gebäudes „Cafe am Wendeplatz“ ein neues Gebäude zu errichten. Gewünscht war eine Eiscafénutzung. Aber auch andere Nutzungen, u. a. eine Massagepraxis wurde angefragt.

Um die Errichtung dieses Gebäudes, aber auch die Umsetzung der Planungskonzeption Dorfplatz - insbesondere die baulichen Anlagen auf der Dorfplatzfläche - zu ermöglichen, muss der rechtsgültige Bebauungsplan W-23-85 in dem betroffenen Bereich geändert werden.

Somit sieht der Bebauungsplanentwurf im Geltungsbereich dieser Änderung die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO mit den hierzu notwendigen Nutzungseinschränkungen vor, damit das Ziel dieses Bebauungsplanes erreicht werden kann (siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf - Anlage 1).

In der heutigen Sitzung soll für eine Teilfläche der öffentlichen Grünanlage „Dorfplatz“ ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan W-23-85 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB eingeleitet werden. Gleichzeitig wird der Bebauungsplanentwurf vorgestellt.

2. Einleitung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens W-23-85, 1. Änderung nach § 13a BauGB

Die Planänderung soll im so genannten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden dafür erfüllt.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 BauGB liegt nicht vor.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Eine Umweltprüfung erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens berichtigt und es wird anstatt Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ gemischte Baufläche dargestellt.

3. Geplante Bebauungsplanfestsetzungen

Der Änderungsbereich betrifft eine Teilfläche der Flurnummern 415/39, 740/2 und 415/ 6, alle Gemarkung Wolkersdorf (siehe Anlage 1).

Das von Süden angrenzende, festgesetzte Mischgebiet wird auf diese o.g. Flächen ausgedehnt und somit ein Teil des Mischgebietes gem. § 6 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den eingetragenen Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse.

Um die zukünftige Umgestaltung des Dorfplatzes mit den zu schaffenden Ruhe- und Spielzonen und der begehbaren Brunnenanlage durch die neu hinzu kommenden Nutzungen nicht zu beeinträchtigen, wurden notwendige Nutzungsausschlüsse gemäß Nutzungskatalog des § 6 BauNVO vorgenommen (siehe textliche Festsetzungen - Anlage 1).

Andere Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes, die den Änderungsbereich nicht betreffen, gelten fort.

4. Weiteres Vorgehen

Zur Weiterführung des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB wird folgende Verfahrensweise vorgeschlagen:

Der in der heutigen Sitzung vorgestellte Entwurf zum Bebauungsplan W-23-85, 1. Änderung, wird als Grundlage zur förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB verbunden mit der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB dienen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

In der Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss wird gleichzeitig mitgeteilt, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bei der Stadt informieren kann und sich innerhalb von drei Wochen zur Planung äußern kann.

5. Grundstücksverhältnisse

Die von der Änderung betroffene Teilfläche steht im städtischen Eigentum.

Grundsätzlich besteht damit die Möglichkeit eine abzumessenden Bauparzelle zu verkaufen oder zur Ermöglichung einer Bebauung ein Erbbaurecht auszureichen.

Unterhalb des abzubrechenden derzeitigen Café-Gebäudes verläuft der verrohrte Zwieselbach.

Eine zukünftige Bebauung ist hierauf abzustimmen. Der Fortbestand der Verrohrung müsste dauerhaft rechtlich gesichert bleiben

III. Kosten

Durch das Bebauungsplanverfahren selbst entstehen neben Personal- und Sachaufwandskosten(z. B. Vervielfältigung der Planunterlagen) keine Kosten.