



Bereich Stadtplanung
Az:
Datum: 06.02.2009

2009/049
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	05.03.2009	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 102
Planbereich: "Aapwiesen, Teil 3"
hier: a) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB)
 b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt,

- a) den Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich: „Aapwiesen, Teil 3“ nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und
b) den Bebauungsplan mit seiner Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102-T.3 ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Ickern, Flur 15, und wird begrenzt durch die Schneidemühler Straße im Osten, Teilen der Nordgrenze der Stettiner Straße und des Flurstücks 1486 im Süden, der Ostgrenze der Grundstücke Stargarder Straße 14 bis 54 (gerade Hausnummern) und der Ostgrenze des Grundstücks Trakehner Straße 35 und Teile der Rummelsburger Straße im Westen, der Südgrenze der Grundstücke Greifenberger Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 und 15 und Teile der Südgrenze der Waldenburger Straße bzw. Teile der Waldenburger Straße selbst im Norden. Der Planbereich umfasst die Flurstücke 1318 tlw., 612, 1475, 1474, 909, 1454, 972, 971, 607, 608, 893, 894, 951, 952, 1472, 611, 610, 600, 969, 598, 455 tlw., 1610, 989, 988, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 1491, 1609, 582, 583, 584, 585, 586, 587 und 588 tlw. mit einer Fläche von ca. 3,5 ha. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102-T.3 ist der als Anlage 1 beigefügten Übersichtsskizze zu entnehmen.

Planungsanlass und –erfordernis

Die Flurstücke 1475, 1472, 1454, 972, 607, 608, 969 und 1610 sind mit Reihenhaushausgruppen bebaut, die Mitte der 1950er Jahre als Bergarbeiterwohnstätten errichtet wurden. Die Eigentümerin der Flurstücke 1475, 969 und 1610, eine Wohnungsverwaltungsgesellschaft, beabsichtigt, die Fläche in Einzelgrundstücke zu teilen und den Baubestand zu privatisieren. Dieser Bereich ist der dritte und letzte Teil der Aapwiesen, nachdem zuvor die Bebauungspläne Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 1“ und „Aapwiesen, Teil 2“ aus gleicher Intention entstanden sind. Aus der Erfahrung ist bei Maßnahmen dieser Art besonders zu berücksichtigen, dass Möglichkeiten geschaffen werden, den in der Regel sehr kleinen Reihenhäusern in einer städtebaulich angepassten Weise eine Vergrößerung der Wohnfläche durch rückseitige Anbauten zu erlauben und dass genügend Parkraum in Form von Garagenhöfen vorgesehen wird. Um solche Regelungen zu treffen, soll der Bebauungsplan aufgestellt werden.

Anwendung des § 13a BauGB (Beschleunigtes Verfahren)

Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 207 um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit Ausnutzung der Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und einer Grundfläche unter 20.000 qm handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann nach den Vorschriften des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Außerdem wird im Bauleitplanverfahren keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Steuerung der baulichen Erweiterungen in Art und Ausführung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Vermeidung von Nachbarkonflikten und die Begleitung der Privatisierung des Baubestands.

Voraussichtliche Inhalte der Planung

Der Bebauungsplan soll vor allem Festsetzungen betreffend die Form und die Größe von rückseitigen Anbauten und Regelungen über Standorte für Gemeinschaftsgaragen- bzw. -stellplatzanlagen enthalten und Aussagen zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke treffen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es wird ein Spielraum festgelegt, innerhalb dessen Anbau- und Gestaltungsmöglichkeiten wahrgenommen werden können, der aber auch dafür Sorge trägt, den homogenen Charakter der Siedlung und das äußere Erscheinungsbild der Reihenhaushausgruppen zu sichern. Es wird ein Zustand der Rechtssicherheit geschaffen, der in städtebaulicher, bodenordnungs- und baugenehmigungsrechtlicher Sicht klare Regelungen formuliert.

Die Vermessungskosten werden von der Wohnungsverwaltungsgesellschaft getragen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 102, Planbereich „Aapwiesen, Teil 3“ um die Überplanung bereits bebauter Flächen handelt, fallen keine weiteren Erschließungskosten an.

Weitere Vorgehensweise

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu informieren, wird eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit angestrebt.

Es ist beabsichtigt, den Vorentwurf des Bebauungsplans im Sommer 2009 fertig zu stellen.

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102-T.3