

Bauausschuss

ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 7. Sitzung des Bauausschusses
am Mittwoch, 28.11.2012, 19:30 Uhr bis 20:30 Uhr
im Kleiner Sitzungssaal des Rathauses der Stadt Musterstadt

Anwesenheiten

(Anwesenheitsliste entfernt)

Tagesordnung

ÖFFENTLICHER TEIL

1. Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 27.09.2012
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Musterstadt-Lemonhardt" der Stadt Musterstadt (beschleunigtes Verfahren) (VL-46/2012)
3. Bebauungsplanentwurf Nr. 1/11 "Trupp-Gürtel: Muster Straße / Dünnmannstraße" Information über die Planung sowie Auslegungsbeschluss Stadtbezirke I und III, Stadtteile Musterviertel und Musterdorf (VL-41/2012)
4. Bebauungsplan Nr.6 „Muster Weg“, 13. Änderung und Erweiterung (Satzungsbeschluss) (VL-43/2012)
5. Anträge / Anfragen
6. Mitteilungen

Sitzungsverlauf

Ausschussvorsitzender Otto Kemper eröffnet die Sitzung des Bauausschusses um 19:30 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und der Ausschuss beschlussfähig ist.

ÖFFENTLICHER TEIL

1. **Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung vom 27.09.2012**

Die Niederschrift der letzten Sitzung wurde einstimmig zur Kenntnis genommen. Einzelne Stellungnahmen wurden nicht vorgetragen.

2. **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Musterstadt-Lemonhardt" VL-46/2012 der Stadt Musterstadt (beschleunigtes Verfahren)**

Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Ta

bellern, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem

aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme

erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert.

1. Über die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Musterstadt-Lemonhardt“ innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangene Äußerung wird entsprechend dem aus der Anlage Nr. ___ zum Original der Niederschrift ersichtlichen Beschlussvorschlag entschieden. Der Beschlussvorschlag ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Über die innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahme wird entsprechend dem aus der Anlage Nr. ___ zum Original der Niederschrift ersichtlichen Beschlussvorschlag entschieden. Der Beschlussvorschlag ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die im Sitzungsraum ausgehängte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Musterstadt-Lemonhardt“ wird in der vorliegenden Fassung aufgrund der in der Präambel zum Plan aufgeführten Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

4. Die Planbegründung wird in der vorliegenden, aus der Anlage Nr. ____ zum Original der Niederschrift ersichtlichen Fassung gebilligt und dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

9 Ja, 0 Nein, 0 Enth.

3. Bebauungsplanentwurf Nr. 1/11 "Trupp-Gürtel: Muster Straße / Dünmannstraße" Information über die Planung sowie Auslegungsbeschluss Stadtbezirke I und III, Stadtteile Musterviertel und Musterdorf VL-41/2012

Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert.

1. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1/11 „Trupp-Gürtel: Musterdorfer Straße/Dünmannstraße ()“, der begrenzt wird

- im Norden durch die Dünmannstraße, den Parkplatz des SB-Warenhauses REAL sowie einer östlich anschließenden Waschstraße und einem Blumenfachgeschäft
- im Osten durch den bereits ausgebauten Bereich der Musterdorfer Straße entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4/04
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Musterdorfer Straße und
- im Westen durch die weiter verlaufende Musterdorfer Straße und die Bebauung Dünmannstraße

ist mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

(Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.07.2012 () in der der-zeit gültigen Fassung)

9 Ja, 0 Nein, 0 Enth.

4. Bebauungsplan Nr.6 „Muster Weg“, 13. Änderung und Erweiterung VL-43/2012 (Satzungsbeschluss)

Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert.

1. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird entsprechend dem in der Sitzung vorgelegten Plan festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
3. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.
4. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Entwurf der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 „Muster Weg“ wird als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung vom 21.03.2011 einschließlich des Umweltberichtes als Anlage 1 und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage 2 ist beigelegt.

9 Ja, 0 Nein, 0 Enth.

5. Anträge / Anfragen

Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit de

m generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert.

6. Mitteilungen

Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfü-

gen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert. Auf der Registerkarte 'Einfügen' enthalten die Kataloge Elemente, die mit dem generellen Layout des Dokuments koordiniert werden sollten. Mithilfe dieser Kataloge können Sie Tabellen, Kopfzeilen, Fußzeilen, Listen, Deckblätter und sonstige Dokumentbausteine einfügen. Wenn Sie Bilder, Tabellen oder Diagramme erstellen, werden diese auch mit dem aktuellen Dokumentlayout koordiniert.

Ausschussvorsitzender Otto Kemper schließt die öffentliche Sitzung des Bauausschusses um 20:30 Uhr und bedankt sich bei den Zuschauer für Ihre Teilnahme.

Bielefeld, 29.11.2012

Ausschussvorsitzender

Otto Kemper

Schriftführer

Christoph Sternberg

STADT MUSTERSTADT

Dringlichkeitsentscheidung

Drucksache VL-46/2012

- öffentlich -

Datum: 05.11.2012

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Fachbereich | Fachbereich I |
| Federführende/s Amt/Abteilung | Hauptamt |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion | TOP |
|---------------------------|------------|-----------------|-----|
| Bauausschuss | 28.11.2012 | vorberatend | |
| Rat der Stadt Musterstadt | 18.12.2012 | beschließend | |

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Musterstadt-Lemonhardt" der Stadt Musterstadt (beschleunigtes Verfahren)

Beschlussvorschlag:

- Über die zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Musterstadt-Lemonhardt“ innerhalb der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangene Äußerung wird entsprechend dem aus der Anlage Nr. ___ zum Original der Niederschrift ersichtlichen Beschlussvorschlag entschieden. Der Beschlussvorschlag ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Über die innerhalb der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangene Stellungnahme wird entsprechend dem aus der Anlage Nr. ___ zum Original der Niederschrift ersichtlichen Beschlussvorschlag entschieden. Der Beschlussvorschlag ist Bestandteil dieses Beschlusses.
- Die im Sitzungsraum ausgehängte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Musterstadt-Lemonhardt“ wird in der vorliegenden Fassung aufgrund der in der Präambel zum Plan aufgeführten Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.
- Die Planbegründung wird in der vorliegenden, aus der Anlage Nr. ___ zum Original der Niederschrift ersichtlichen Fassung gebilligt und dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

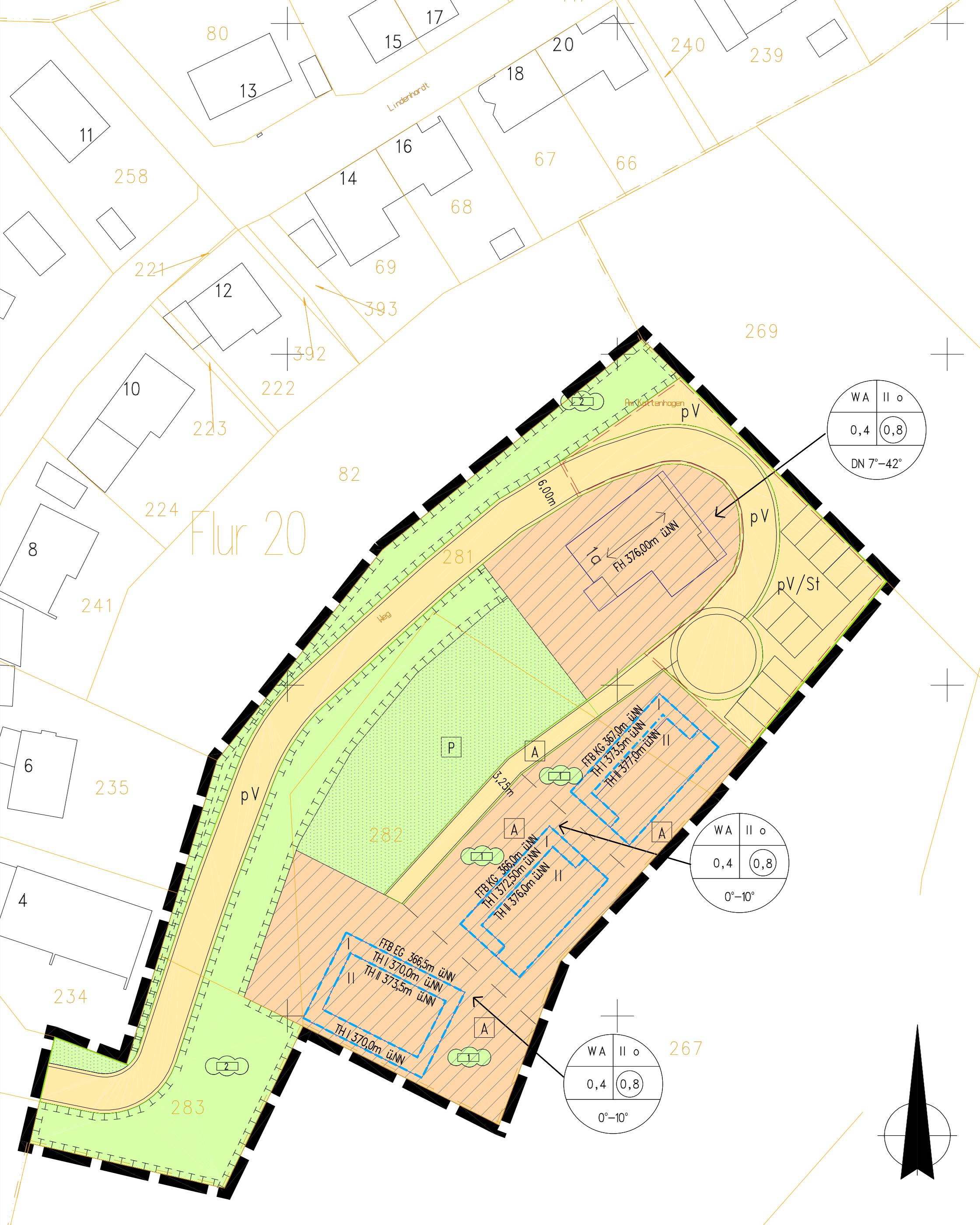
Sachdarstellung:

Ziel der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen, die im Bebauungsplan Nr. 93 „Musterstadt-Lemonhardt“ vorgesehene weitere Wohnbebauung teilweise in Richtung Südosten zu verlegen. Die Bebauungsplanänderung dient Maßnahmen der Innenentwicklung und wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Anlage(n):

- (1) 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bürgermeister

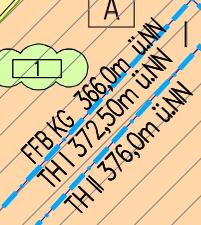
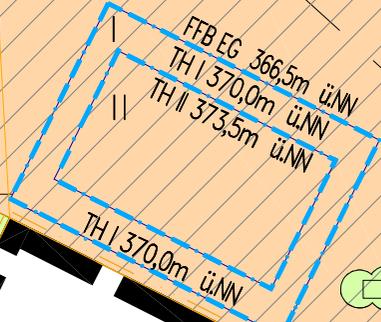
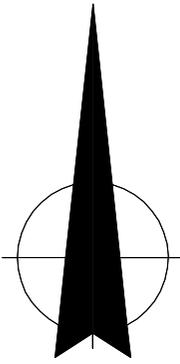
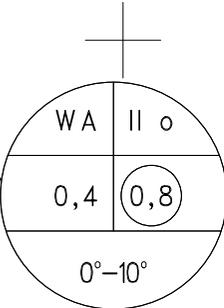
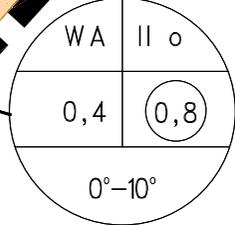
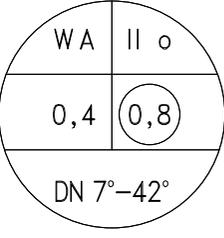


Flur 20

Linderhardt

An Kärntenhagen

Weg



3,25m

6,00m

P

A

A

A

A

A

pV

pV/St

pV

pV

258

221

223

224

241

235

234

283

282

281

82

222

12

10

8

6

4

11

13

80

15

17

20

18

14

16

67

66

68

69

393

392

269

240

239

267

STADT MUSTERSTADT

Beschlussvorlage

Drucksache VL-41/2012

- öffentlich -

Datum: 02.11.2012

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Fachbereich | Fachbereich II |
| Federführende/s Amt/Abteilung | Bauverwaltungsamt |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion | TOP |
|---------------------------|------------|-----------------|-----|
| Bauausschuss | 28.11.2012 | vorberatend | 3. |
| Rat der Stadt Musterstadt | 18.12.2012 | beschließend | |

Bebauungsplanentwurf Nr. 1/11 "Trupp-Gürtel: Muster Straße / Dünnmannstraße" Information über die Planung sowie Auslegungsbeschluss Stadtbezirke I und III, Stadtteile Westviertel und Musterdorf

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1/11 „Trupp-Gürtel: Musterdorfer Straße/Dünnmannstraße ([REDACTED])“, der begrenzt wird

- im Norden durch die Dünnmannstraße, den Parkplatz des SB-Warenhauses REAL sowie einer östlich anschließenden Waschstraße und einem Blumenfachgeschäft
- im Osten durch den bereits ausgebauten Bereich der Musterdorfer Straße entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4/04
- im Süden durch die südliche Begrenzung der Musterdorfer Straße und
- im Westen durch die weiter verlaufende Musterdorfer Straße und die Bebauung Dünnmannstraße

ist mit seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

(Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 21.07.2012 ([REDACTED]) in der derzeit gültigen Fassung)

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Sachdarstellung:

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt in den Stadtbezirken I und III im Bereich der Stadtteile Westviertel und Musterdorf und umfasst die Flächen der Musterdorfer Straße zwischen der Dickmannstraße und dem Trupp-Park sowie Teilflächen des nördlich angrenzenden Parkplatzes.

2. Anlass der Planung und allgemeine Planungsziele

Das Plangebiet liegt im Stadtentwicklungsbereich Trupp-Gürtel, zwischen dem Stadtteil Musterdorf und dem Musterstadter Zentrum. Das Plangebiet umfasst die bestehende Hauptverkehrsstraße Musterdorfer Straße mit der Straßenbahnhaltestelle Kronenberg. Im Zuge des Straßenbaus ist der Neubau der Gehwege geplant. Zusätzlich sollen Radwege und Grünstreifen mit Baumpflanzungen eingerichtet werden. Die Maßnahme erfordert den Um- und Neubau von Lichtsignal- und Beleuchtungsanlagen. Außerdem soll eine behindertengerechte Straßenbahnhaltestelle in Mittellage geschaffen werden.

Im Bereich nördlich der Musterdorfer Straße befinden sich derzeit das SB-Warenhaus REAL, eine Reihe weiterer Einzelhandelsnutzungen und die dazu gehörenden Parkplätze. Im Zuge der Entwicklung des Trupp-Gürtels sollen hier straßenbegleitend neue gemischte Nutzungen mit Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie entwickelt werden. Dahinter soll in geschützter Lage und attraktiver Nähe zum neuen Trupp-Park ein hochwertiges Wohngebiet entstehen. Die Entwicklungsabsichten auf diesen Flächen nördlich der Musterdorfer Straße beinhalten verkehrsinfrastrukturelle Veränderungen. Mit dem Um- und Ausbau der Musterdorfer Straße wird auf deren Auswirkungen reagiert und es entsteht ein mit der Planung des Berthold-Beitz-Boulevards abgestimmtes Verkehrsnetz. Dazu werden die südlichen Flächen des REAL-Kundenparkplatzes, die sich heute bereits im Eigentum der Stadt Musterstadt befinden, in den Ausbaubereich der Musterdorfer Straße einbezogen.

Initialzündung für die Vorhaben in diesem Bereich sind die weitreichenden Umstrukturierungsprozesse im sog. Trupp-Gürtel, eines 230 ha großen Entwicklungsbereiches, der im 19. und 20. Jahrhundert wesentlich von der Stahlindustrie des heutigen FhyssenTrupp-Konzerns geprägt war. Kernstück des neuen Trupp-Gürtels bilden die neue Konzernverwaltung der FhyssenTrupp AG mit mehr als 2.000 Beschäftigten, der neue Erschließungsring Berthold-Beitz-Boulevard und der benachbarte Trupp-Park an der Nahtstelle zum Stadtteil Musterdorf. Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation an dieser Nahtstelle im Bereich der Musterdorfer Straße sollen bestehende Einzelhandelsflächen neu strukturiert und attraktiv gestaltet werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Verlagerung des SB-Warenhauses REAL vom Standort in einer ehemaligen Maschinenhalle nördlich der Musterdorfer Straße um ca. 300 m nach Süden in den Bereich östlich der Haedenkampstraße vorgesehen. Das Planungsrecht für den neuen REAL-Standort an der Haedenkampstraße schafft der Bebauungsplan Nr. 7/09 „Trupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Mitte (Fachmarktzentrum)“.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau der Musterdorfer Straße zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Musterdorfer Straße erforderlich.

Der Trupp-Gürtel soll in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zu einem in das Stadtgefüge integrierten attraktiven Stadtraum entwickelt werden. Gewerbe, Wohn- und Freizeitnutzungen stehen im Mittelpunkt der Neunutzung der weiträumigen Industriebrachen, Rückgrat der Planung sind der Trupp-Park und der Berthold-Beitz-Boulevard als zentrale Erschließungsachse und Teil des geplanten dritten Stadtrings. Die Verkehrsprobleme der an den Berthold-Beitz-Boulevard anschließenden Musterdorfer Straße sollen behoben werden, so dass eine optimierte Verkehrsabwicklung erreicht wird. Der Um- und Ausbau der Musterdorfer Straße soll die weitere Entwicklung des Trupp-Gürtels stärken und beschleunigen.

Durch die v. g. Entwicklungen können für den neu aufzustellenden Bebauungsplan folgende Ziele formuliert werden:

- Reduzierung der Unfallhäufigkeit am Knotenpunkt Musterdorfer Straße/ Dickmannstraße/ Haedenkampstraße
- Stärkung der Leistungsfähigkeit dieses Straßenabschnittes
- Berücksichtigung der Belange aller Verkehrsteilnehmer (ÖPNV, MIV, Rad- und Fußgängerverkehr)

- 3 -

- Schaffung eines barrierefreien, von der Fahrbahn separierten Zugangs zu einer neuen Straßenbahnhaltestelle
- Aufweitung der Fußgängerwege
- Schaffung von verkehrlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Trupp-Gürtels

3. Bisheriges Planverfahren

Der ASP hat in seiner Sitzung am 19.02.2009 den Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Musterdorfer Straße/Husmannshofstraße gefasst. Der Be-

schluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom ASP in seiner Sitzung am 05.07.2012 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 27.08 bis 07.09.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 23.07.2012. Aus zeitlichen Gründen (Beantragung von Fördermitteln) wurde für die TÖB-Beteiligung der Bebauungsplan geteilt und das Verfahren nur mit dem Bereich Musterdorfer Straße fortgesetzt. Für den Bereich nördlich der Musterdorfer Straße (Dienstleistungszentrum und Wohnen) wird ein eigenständiges Verfahren weiterbetrieben.

Über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in dieser Vorlage berichtet.

4. Planaushang

Die Planunterlagen hängen im Sitzungssaal aus.

Anlage(n):

(1) Planungsentwurf Musterviertel

Der Bürgermeister

STADT MUSTERSTADT

Beschlussvorlage

Drucksache VL-43/2012

- öffentlich -

Datum: 05.11.2012

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Fachbereich | Fachbereich II |
| Federführende/s Amt/Abteilung | Bauverwaltungsamt |

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsaktion | TOP |
|----------------------------|------------|-----------------|-----|
| Haupt- und Finanzausschuss | 15.11.2012 | vorberatend | 7. |
| Bauausschuss | 28.11.2012 | vorberatend | |
| Rat der Stadt Musterstadt | 18.12.2012 | beschließend | |

Bebauungsplan Nr.6 „Muster Weg“, 13. Änderung und Erweiterung (Satzungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

1. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches wird entsprechend dem in der Sitzung vorgelegten Plan festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
3. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.
4. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Entwurf der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 „Muster Weg“ wird als Satzung beschlossen.
5. Die Begründung vom 21.03.2011 einschließlich des Umweltberichtes als Anlage 1 und dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Anlage 2 ist beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine Angaben.

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Muster Weg“ ist seit dem 01.08.1966 rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Muster Weg“ liegt ca. 1300 m westlich vom Stadtzentrum.

In der 11. Änderung und Erweiterung wurde die bauliche Entwicklung südlich des Waldweges am 10.07.2001 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Muster Weg wird mit dieser 13. Änderung und Erweiterung in südliche Richtung erweitert.

Im Geltungsbereich ist bisher eine landwirtschaftlich genutzte Weide vorhanden.

Westlich grenzt Wald an und östlich liegt der evangelische Friedhof.

Im Norden grenzt der Bereich an die Wohnbaufläche am Waldweg.

Am 11.04.2011 hat der Rat der Stadt folgenden Beschluss gefasst:

1. Die erweiterte Abgrenzung des Geltungsbereiches wird entsprechend dem in der Sitzung vorgelegten Plan festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB entsprechend den Richtlinien durchgeführt worden ist.
3. Nachdem der Rat die vorgebrachten Anregungen und Hinweise geprüft hat, beschließt er entsprechend dem Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung.

4. Der in der Sitzung vorgelegte und erläuterte Vorentwurf wird als Entwurf beschlossen, mit der Maßgabe, dass die Firsthöhe im nördlichen Baufeld nicht 12,00 m, sondern 11,00 m und im südlichen Baufeld nicht 11,00 m, sondern 10,50 m beträgt.
5. Die Begründung vom 21.03.2011 ist beigelegt.
6. Gemäß § 3 (2) BauGB beschließt der Rat die 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.6 „Muster Weg“ und die Begründung vom 21.03.2011 öffentlich auszulegen.

Am 01.09.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Die öffentliche Auslage hat vom 02.05.2011 bis einschließlich 03.06.2011 stattgefunden.

Es ging von der Öffentlichkeit eine Anregung zur 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ein. Das Schreiben ist anonymisiert als Anlage A beigelegt.

Von der Verwaltung wird zu den 8 Punkten des Schreibens wie folgt Stellung genommen.

Zu Punkt 1:

Die städtebauliche Struktur der angrenzenden Siedlungsbereiche wird einerseits durch die zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie andererseits durch die gewerbliche Bebauung östlich des Waldweges geprägt.

Die Strukturen der Wohnbebauung werden mit der Planung weitergeführt.

Es sollen schwerpunktmäßig Einfamilienheime errichtet werden. Das wird begründet durch die Orientierung am Bedarf von Bauland sowie durch das Bemühen der Stadt, den Haushalten im Stadtgebiet Grundstücke zu bezahlbaren Preisen zu sichern.

Der vorhandene Bebauungsplan am Waldweg setzt in der 11. Änderung als Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 fest.

Die Festsetzungen sind identisch mit den in dieser 13. Änderung getroffenen Festsetzungen und fügen sich damit in die städtebauliche Struktur ein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und die Einschränkung der Dachneigung auf 18° bis maximal 48° beschränkt.

Bauform und Baudichte werden durch das Zusammenspiel der Bebauungsplanfestsetzungen in Verbindung mit den privatrechtlichen Regelungen nach den Vorstellungen der Bauherren bestimmt. Um eine Flexibilität für Bauwillige zu erhalten, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan nur zur Verhinderung von extrem großen Baukörpern getroffen worden, so dass sich eine städtebauliche harmonische Bebauung entwickeln kann.

Um diese Zielsetzung auch noch zu unterstützen, wurden durchgängig für den gesamten Planbereich gestalterische Festsetzungen vereinbart, zu denen sich die Stadt in privatrechtlichen Verträgen mit Weitergabepflicht festgelegt hat.

Alle städtebaulichen Belange sind im Umweltbericht und in der Begründung untersucht worden.

Durch die neu bebauten Bereiche wird es daher keine wesentliche Veränderung des Erscheinungsbildes auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung geben.

Durch die Festsetzungen in Verbindung mit der maximalen First- und Traufhöhe werden die geringen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weiter gemindert.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, wurde die Firstrichtung parallel zum Hang und der Erschließungsstraße angeordnet.

Die Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes ist daher relativ gering.

Die Anordnung der Wohnbauflächen bewirkt, dass ein Ortsrandabschluss dargestellt wird.

Es wird damit deutlich gemacht, dass an dieser Stelle zur Zeit keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft beabsichtigt sind. Die Bauflächen werden in den Verlauf der bestehenden Höhenlinien in den Hang eingefügt. Die Hausgärten der südlichen Grundstücke bilden den Übergang zur freien Landschaft und sind im Umweltbericht durch die Ausgleichspflanzungen als grüner Übergang ausgerichtet.

Zu Punkt 2:

Durch die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten. Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu entscheiden.

Der Eingriff ist hier bei Verwirklichung des Planungszieles nicht vermeidbar, wird jedoch durch die Festsetzungen minimiert. Aus der Hervorhebung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in § 1 Abs.5 S.2 Nr.7 BauGB lässt sich nicht abstrakt ein relativer Vorrang gegenüber anderer im Rahmen der Abwägung berücksichtigungsfähigen Belangen herleiten.

Die Festsetzungen sind in Abwägung aller öffentlichen Belange getroffen worden. Hauptgrund für die getroffenen Festsetzungen ist die im Baugesetzbuch verankerte Forderung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem müssen die Grundstücks- und Erschließungskosten gering gehalten werden. Die Umweltbelange werden durch Anpflanzungsgebote im Übergangsbereich zur freien Landschaft ausreichend berücksichtigt.

Anlage(n):

(1) Bebauungsplan "Muster Weg" 13. Entwurf

Der Bürgermeister

