



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2009/07850**
Datum: 26.02.2009
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser: Dezernat II Planen und Bauen

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	12.05.2009	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.05.2009	öffentlich Entscheidung

Betreff: **Bebauungsplan Nr. 140.3 "Dörlau, Alfred-Oelßner-Straße/ Dr.-Hans-Litten-Straße"**
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 140.3 „Dörlau, Alfred-Oelßner-Straße/Dr.-Hans-Litten-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.
2. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 189,190,191,192/1, 192/3, 193, 194/1, 194/3, 195, 196, 255, 256, 257, 258, 259, 260 und 325 (anteilig) der Flur 2, Gemarkung Dörlau mit einer Fläche von 0,82 ha in dem in der Anlage 2 gekennzeichnetem Gebiet.
3. Der Stadtrat billigt die in der zusammenfassenden Sachdarstellung und Begründung genannten Planungsziele.

Finanzielle Auswirkung: keine

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung

Bebauungsplan Nr. 140.2 „Dörlau, Wohngebiet Alfred-Oelßner-Straße“

Aufstellungsbeschluss

Für den Bebauungsplan Nr. 140 Ortskern Dörlau wurde am 28.09.2005 durch den Stadtrat ein Aufstellungsbeschluss gefasst (Beschluss IV/2005/04984). Das Aufstellungsverfahren soll in der Stadtratssitzung am 27.05.2009 eingestellt werden, da es sich im Laufe der Bearbeitung gezeigt hat, dass für größere Teilflächen eine Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ausreichend ist. Damit entfällt für erhebliche Flächen des ursprünglichen Gebietes das Planungsbedürfnis.

Nach der Einstellung des Aufstellungsverfahrens verbleiben aber Bereiche, die weiterhin einer planerischen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bedürfen und die für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen. Dazu gehört der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 140.2, da es sich hier aufgrund der Größe des nicht bebauten Gebietes um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich handelt. Nach § 34 BauGB wäre nur eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Alfred-Oelßner-Straße zulässig. Damit könnten große Flächen im Inneren des Quartiers nicht baulich genutzt werden, was nicht dem grundsätzlichen Ziel der Stadtplanung, der Innenentwicklung entspricht.

Folgende Planungsziele werden angestrebt:

Städtebauliches Zielkonzept

- Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Einfamilienhäuser
- Ausschluss von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, um kein nicht vertretbares lokales Nahversorgungszentrum durch Agglomeration mit dem geplanten Nahversorger an der Alfred-Oelßner-Straße zu ermöglichen
- Zulassung von begrenzten Verkaufsflächen nur in Verbindung mit nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben
- Ausschluss von verkehrsintensiven Anlagen für Verwaltung und Tankstellen sowie flächenintensiven Gartenbaubetrieben
- Begrenzung der Höhe der Bebauung auf 2 Geschosse in Anlehnung an die benachbarte Bebauung, ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss
- Ermöglichung der Bebauung in die Tiefe der Fläche
- Beibehaltung der typischen kleinteiligen Baustrukturen der Umgebung
- Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 aus Klima- und Regenwasserableitungsgründen
- Prüfung der Möglichkeit Fußwegeverbindung in Richtung Elbestraße/Franz-Mehring-Straße

Grünordnerisches Zielkonzept

- Durchgrünung des Plangebietes entsprechend der Eigenart der umgebenden Dorflage
- Erhalt des wertvollen, straßenbegleitenden Baumbestandes
- Zur Sicherung einer effektiven Flächennutzung sind gegebenenfalls notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes an ökologisch wirksameren Stellen durchzuführen
- Aufgrund der geringen Größe sind keine öffentlichen Grünflächen im Plangebiet notwendig

Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Schaffung einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe des Plangebietes
- Sicherung der medientechnischen Erschließung des Standortes

Mit diesen Planungszielen sind die ursprünglichen Planungsziele des Gesamtbebauungsplanes weiterhin erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung Franz-Mehring-Straße, Elbestraße und Dr.-Hans-Litten-Straße sowie entlang der Alfred-Oelßner-Straße. Die Hinterliegergrundstücke 154/1, 154/3 und 154/8 sind in den Geltungsbereich einbezogen. Hier soll geprüft werden, ob von den Grundstücksbesitzern eine Bebaubarkeit gewünscht wird. Das bebaute Grundstück Alfred-Oelßner-Straße 20 wurde auch in den Geltungsbereich einbezogen. Obwohl für das Grundstück selbst kein Regelungsbedarf besteht, ergibt sich die Notwendigkeit aus dem schmalen Grundstücksstreifen des Flurstückes 154/8, der östlich dieses Grundstückes bis zur Alfred-Oelßner-Straße reicht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung getragen, da der FNP nicht parzellenscharf ist und die Grundzüge des FNP dadurch nicht in Frage gestellt werden. Über die Gesamtfläche der Bebauungspläne Nr. 140.1 bis 140.4 bleibt eine Mischnutzung erhalten und die ursprünglichen Planungsziele werden mit der Gebietsausweisung erreicht.

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Außenbereich im Innenbereich handelt, ist ein Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen.

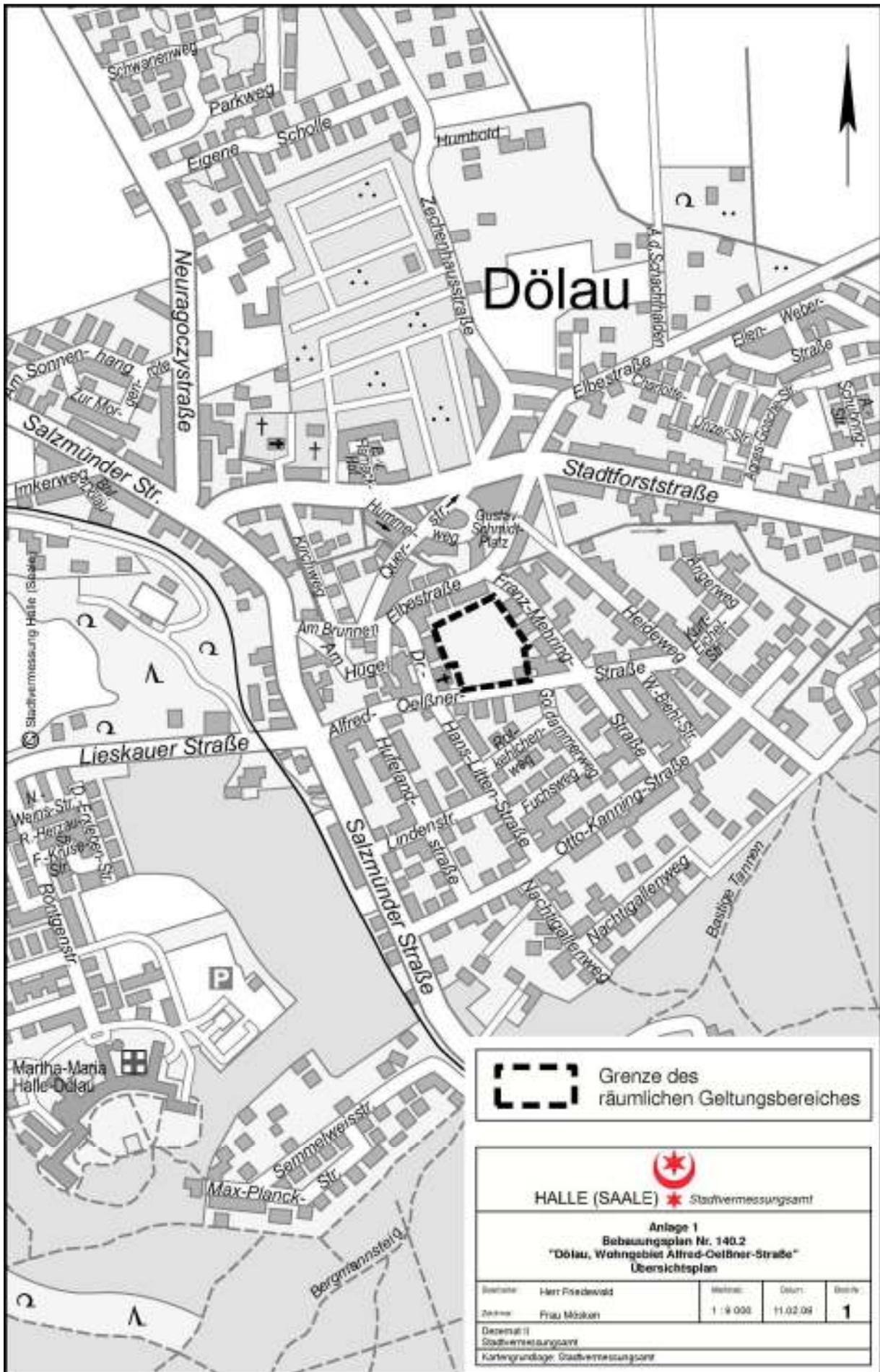
Es ist beabsichtigt, die Planungskosten über einen städtebaulichen Vertrag mit einem zukünftigen Investor zu refinanzieren.

Für den Aufstellungsbeschluss wurde eine Familienverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde als familienverträglich beurteilt.

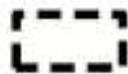
Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 140.2



Dölau



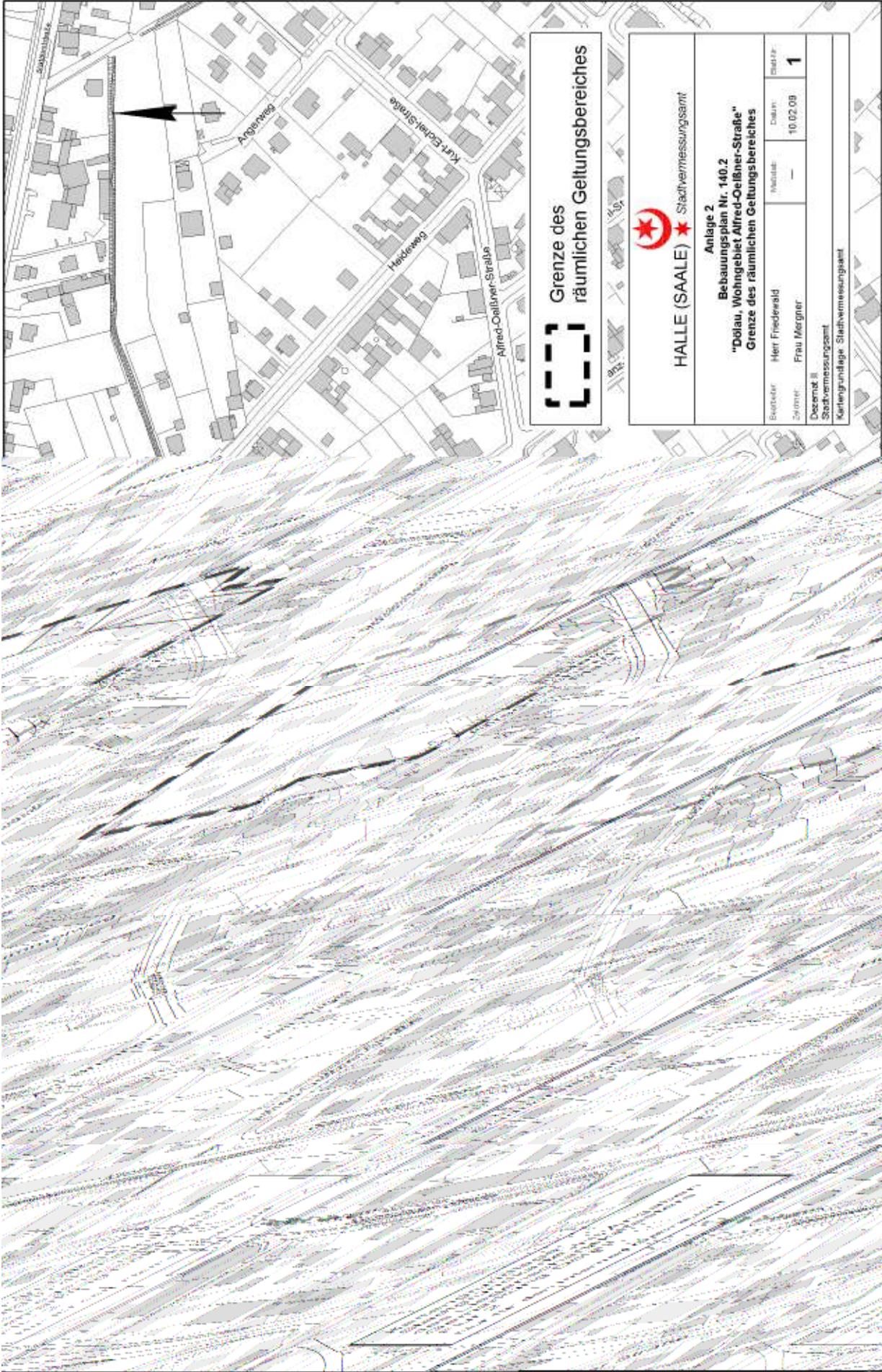
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



HALLE (SAALE) Stadtvermessungsamt

Anlage 1
 Bebauungsplan Nr. 140.2
 "Dölau, Wohngebiet Alfred-Celßner-Straße"
 Übersichtsplan

Bearbeiter:	Herr Friedewald	Maßstab:	1 : 9 000	Datum:	11.02.08	Blatt:	1
Zeichner:	Frau Mößken						
Dezernat /	Stadtvermessungsamt						
Kartiergrundlage:	Stadtvermessungsamt						



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HALLE (SAALE) **Stadtvermessungsamt**

Anlage 2
Bebauungsplan Nr. 140.2
"Dölau, Wohngebiet Alfred-Oelfiner-Straße"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bereiter	Herr Friederwald	Revisor	—	Datum	10.02.09	Blatt Nr.	1
Zeichner	Frau Mergner						
Dezernat II Stadtvermessungsamt Kartengrundlage: Stadtvermessungsamt							

