

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- **Ausweisung als allgemeines Wohngebiet für den Bau eines Wohngebäudes (Geschosswohnungsbau)**

Bebauungsplan Nr. 153, 1. Änderung Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative

„Washingtonweg“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Mittelfeld

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Wüfel, Flur 8:

- 149/1 – Grundstück Washingtonstraße 3
- 46/34 – nördlich an das Grundstück angrenzende Freiflächen und Stellplätze zwischen den Grundstücken Hooverweg 10 und 12, Wendehammer Hooverweg und Weiserweg 1-8.

Die an die genannten Grundstücke angrenzenden Wegeflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und seine Umgebung Wohnbaufläche mit einem kirchlichen Gemeindezentrum, einer Kindertagesstätte, einem Jugendheim und einer städtischen Bücherei dar.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In dem Stadtbezirk Mittelfeld soll notwendiger, kostengünstiger Wohnraum durch eine städtebauliche Nachverdichtung geschaffen werden. Auf dem dortigen Potential sollen Wohnbaulandflächen für ca. 10 WE geschaffen werden. Der gültige Durchführungsplan Nr. 153 setzt hier nicht überbaubare Fläche fest. Die Änderung des Durchführungsplanes ist erforderlich, um die geplanten Wohnnutzungen verwirklichen zu können.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorhandenen Wohngebietes nördlich des Messegeländes im Stadtteil Mittelfeld, der ca. 8.300 Einwohner hat. Das Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch Wohnnutzung in Form von Geschosswohnungsbau, der in Zeilenbebauung vorhanden ist sowie im Osten und Süden angrenzende Reihenhauszeilen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Angrenzend an die Umgebung befindet sich im Osten eine Park-und-Ride-Fläche, südlich der Amerikaplatz und das Messegelände sowie im Westen die Trasse der Stadtbahnlinie 8 + 18.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2.100 m² auf dem kostengünstiger Wohnraum für insgesamt ca. 10 WE geschaffen werden soll. Der jetzige Bebauungsplan Nr. 153 setzt in dem Bereich nicht überbaubare Fläche, zur Straße eine Vorgartenfläche sowie eine II-geschossige Bebauung fest. Die noch vorhandene Bebauung auf dem Grundstück wird im Zuge der Neubebauung entfallen. Der Vorgartenbereich soll nicht überbaut werden und seinen Charakter behalten.

Im Rahmen der städtebaulichen Nachverdichtung sollen die bisher wenig genutzten Flächen überbaut werden und die vorhandenen Strukturen, auch von der Art des Gebäudes (Satteldach), ergänzen.

Im Plangebiet sollen max. III-Vollgeschosse festgesetzt werden, wie sie bereits für die angrenzende Bebauung festgesetzt sind.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Straße (Sackgasse) „Washingtonweg“ und befindet sich direkt an der dortigen Wendefläche mit Parkmöglichkeit.

Eine ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahnlinie 8 bzw. 18 (bei Veranstaltungen auf dem Messegelände Nord) sowie durch die Buslinie 124 Haltestelle „Am Mittelfelde“ stadteinwärts und die Buslinie 123 Haltestelle „Garkenburgstraße“ in jeweils 0,5 km fußläufiger Entfernung.

4. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet, da das Gelände bereits heute in Teilen bebaut ist und diese durch die neue Planung in ähnlichen Ausmaß ersetzt wird. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Altlasten- und Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt. Entsprechende Prüfungen werden im laufenden Verfahren durch die jeweiligen Stellen durchgeführt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan soll die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung ermöglichen und dient damit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Die Größe des Plangebietes (ca. 2.100 m²) liegt unter diesem Grenzwert.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Kosten

Ziel der städtischen Planung ist es, dass eine kostendeckende Siedlungsentwicklung erreicht wird, bei der durch die zu erwartenden Planungsmehrwerte die mit der Entwicklung der Flächen entstehenden Kosten (z. B. für Erschließungsmaßnahmen) gedeckt werden können. Dieses wird sich im weiteren Verfahren klären.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Januar 2016

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/ 05.01.2016