

AZ: IV 61-26-156 / 1.

Drucksache Nr.: 0579/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	03.03.2005	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156
"Lindenallee / Hasselkamp"**
- Billigung des Entwurfes
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ für das Gebiet zwischen Kieler Straße und Rüschdahl sowie den Endpunkten der Straßen Lindenallee und Hasselkamp im Stadtteil Tungendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die dazugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch - alte Fassung - (BauGB) öffentlich auszulegen; die Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll nicht durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

Begründung:

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.04.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ gefasst. Dem Aufstellungsbeschluss liegt ein überarbeitetes städtebauliches Konzept zur Aufteilung und Erschließung der Grundstücke im betreffenden Bereich zugrunde, da die ursprünglich für diesen Bereich vorgesehene Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage nicht umgesetzt worden ist. Mit Hinsicht auf den Mangel an Baulandreserven im Stadtteil Tungendorf bietet sich nunmehr eine Nutzung der Flächen als Baugrundstücke für eine individuelle Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden an.

Die Änderung umfasst das gesamte Plangebiet des geltenden Bebauungsplanes Nr. 156. Hierzu gehört neben dem für eine Bebauung vorgesehenen Bereich zwischen Lindenallee, Hasselkamp und Rüschdahl auch eine zweites Teilgebiet, welches eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Randbereich des ehemaligen Kiesgrubengeländes „Vierkamp“ umfasst. Diese Fläche ist - wie bereits in der Ursprungsplanung festgesetzt und im zugehörigen Grünordnungsplan erläutert - für die Durchführung naturschutzrechtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die frühzeitige Bürgeranhörung zu der Änderung des Bebauungsplanes fand am 26.05.2004 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirats Tungendorf statt; in diesem Rahmen äußerten Anlieger der Lindenstraße und des Hasselkamps Bedenken gegen die Schaffung einer durchgehend befahrbaren Verbindung zwischen den beiden Straßen und regten die Untersuchung alternativer Erschließungslösungen an. Die daraufhin seitens der Verwaltung erarbeiteten Planvarianten wurden dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 19.08.2004 vorgestellt. Der Ausschuss hat aufgrund der mit den Alternativlösungen verbundenen Nachteile jedoch beschlossen, die Planung auf der Grundlage des ursprünglichen Erschließungskonzeptes weiterzuführen. Dieses Konzept liegt dem nunmehr vorliegenden Entwurf der Bebauungsplan-Änderung zugrunde. Es sieht die Schaffung einer durchgehenden, als verkehrsberuhigter Bereich gestalteten Straßenverbindung zwischen den derzeitigen Endpunkten von Lindenallee und Hasselkamp und die Bildung von rd. 25 neuen Baugrundstücken für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vor. Die Art der baulichen Nutzung soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Planumsetzung ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und zur Bildung neuer Baugrundstücke. Der entsprechende Beschluss zur Anordnung einer Umlegung wurde von der Ratsversammlung bereits im Jahre 1992 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 gefasst. Nach Unterbrechung des Umlegungsverfahrens wegen des Scheiterns der ursprünglichen Planungsabsichten sind die Umlegungsgespräche mit den Grundstückseigentümern nunmehr im Dezember 2004 wieder aufgenommen worden. Die Ergebnisse dieser Gespräche lassen den Schluss zu, dass die geäußerten Umlegungswünsche der Eigentümer im Rahmen der bestehenden Plankonzeption weitestgehend berücksichtigt werden können.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes sollen daher nunmehr die Verfahrensschritte der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Da das Planverfahren vor dem 20.07.2004 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden ist, kann es nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der alten Fassung fortgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist mithin nicht

erforderlich. Auch von einer Überarbeitung des bestehenden Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 156 kann abgesehen werden, da weder der Umfang des Eingriffs in die Belange von Boden, Natur und Landschaft noch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durch die vorliegende Planung eine wesentliche Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfahren.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept
- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes