

AZ: IV 61-26-217

Drucksache Nr.: 0835/2003/DS

=====

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|--|---------------|---------------|----------------------|
| Hauptausschuss | 24.01.2006 | N | Kenntnisnahme |
| Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss | 26.01.2006 | Ö | Vorberatung |
| Ratsversammlung | 07.02.2006 | Ö | Endg. entsch. Stelle |

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 217 "Roschdohler Weg /
Stoverbergskamp"**

- Billigung der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Planänderungen
- Beschluss über Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Antrag:

1. Die nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vorgenommenen Änderungen werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung sowie der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, diejenigen Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 G1 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), den Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“ für das Gebiet westlich des Roschdohler Wegs und nördlich des Stoverbergskamps (Flurstück 58, Flur 6498/10, Gemarkung Neumünster) im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
5. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gebilligt.
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Kapitel D.2 der Begründung zum Bebauungsplan

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.09.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“ im Stadtteil Einfeld gefasst. Die Planung soll der Bereitstellung von Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau dienen. Das in Aufstellung befindliche Wohnraumversorgungskonzept prognostiziert einen zusätzlichen Bedarf von rd. 600 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern bis 2020. In dem vorliegenden, rd. 5 ha großen Gebiet kann etwa $\frac{1}{10}$ dieses Bedarfs gedeckt werden.

Die sonstige Entwicklung von Wohnbauflächen wird sich dagegen noch stärker als bisher innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes, beispielsweise durch innere Verdichtung, Baulückenschließung und Nachnutzung ehemals gewerblicher oder militärischer Flächen, vollziehen müssen, um der sich ändernden Nachfragesituation und den Anforderungen an eine nachhaltige und Ressourcen sparende Stadtentwicklung gerecht zu werden.

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 16.06.2005 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Anschließend wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Seitens der beteiligten Behörden wurden jedoch Anregungen vorgebracht, deren Berücksichtigung eine entsprechende Anpassung der Planinhalte erfordert. Zu den Stellungnahmen, die Berücksichtigung finden sollen, gehört insbesondere die Anregung der unteren Naturschutzbehörde bezüglich des Umgangs mit den im Gebiet vorhandenen Knickstrukturen: Die Knicks, die den Planbereich an drei Seiten erfassen, sollen auf jeden Fall erhalten werden, da sie eine wirkungsvolle und ökologisch hochwertige Eingrünung des Baugebiets gewährleisten. Zunächst war vorgesehen, diese Knicks den jeweils angrenzenden Baugrundstücken zuzuordnen, wobei der Schutzstatus nach dem Landesnaturschutzgesetz nicht aufgehoben werden sollte. Der bei Integration in die Baugrundstücke zu erwartende ökologische Wertverlust sollte durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche am Prehnfelder Weg kompensiert werden. Entgegen dieser zunächst angedachten Planlösung hat die untere Naturschutzbehörde angeregt, die Knicks mit einem ausreichenden Schutz- und Pflegestreifen in öffentlichem Eigentum zu belassen und die Knickpflege den Eigentümern bzw. Pächtern der angrenzenden Landwirtschaftsflächen zu übertragen. Die Anregung kann jedoch aufgrund des zu erwartenden Flächenverlustes sowie der Aufwendungen für die Pflege der Schutzstreifen in dieser Weise nicht berücksichtigt werden. Die Verwaltung hat hierzu einen alternativen Lösungsvorschlag erarbeitet, der vorsieht, nicht nur die Knickpflege, sondern auch das Grundeigentum der Knicks an die Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu einem symbolischen Kaufpreis zu übergeben. Ausgenommen ist der Knick am Stoverbergskamp, der in öffentlichem Eigentum verbleiben soll. Die Schutzstreifen sollen im Interesse einer Minimierung des Pflegeaufwands allseitig auf rd. 1 m reduziert werden; baugebietsseitige Pflegestreifen sind nicht erforderlich, da der Rückschnitt auch von jeweils einer Seite aus erfolgen kann. Der Lösungsvorschlag wurde auch mit den betroffenen Grundstückseigentümern und -pächtern sowie dem Technischen Betriebszentrum abgestimmt.

Um der abweichenden Zielsetzung hinsichtlich des Knickerhalts auch planinhaltlich Rechnung zu tragen, müssen die Grundflächen der Knicks aus der Baugebietsfestsetzung herausgenommen und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Daneben wird auch der Umfang der erforderlichen gebietsexternen Kompensationsmaßnahmen reduziert, da der Eingriff in die Knicks gegenüber der ursprünglichen Planvariante deutlich geringer ausfällt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie des dazugehörigen Grünordnungsplanes wurde entsprechend geändert und hierzu eingeschränkte Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Landesnaturschutzgesetz durchgeführt. In diesem Rahmen sind weder von Trägern öffentlicher Belange noch von den beteiligten Grundstückseigentümern und -pächtern Bedenken gegen die geänderte Planung vorgebracht worden. Der Bebauungsplan kann nunmehr in der geänderten Fassung als Satzung beschlossen werden.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind in den beiliegenden Übersichten zusammengefasst; die Verwaltung hat zu den jeweiligen Anregungen Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in seiner 2004 geänderten Fassung ist dem Bebauungsplan neben der Begründung mit dem Umweltbericht auch eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Abwägungsentscheidung über verschiedene Planungsmöglichkeiten dargelegt werden. Darüber hinaus werden die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan vertiefend dargelegt; dieser wird in einem gesonderten Verfahren nach den entsprechenden Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes aufgestellt.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Übersicht über die vorgebrachten Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen
- Planzeichnung / Teil A (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen / Teil B
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Städtebauliches Konzept (Verkleinerung)
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB