

Mitteilung-Nr.: 0171/2003/MV

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	09.03.2006	Ö	Kenntnisnahme

Betreff:

**Bebauungsplan Nr. 74 "Boostedter Straße /
Gadelander Straße"**

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 03.02.2004 den Aufstellungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, den Bebauungsplan Nr. 74 „Boostedter Straße / Gadelander Straße“ sowie für einen zugehörigen Grünordnungsplan gefasst. Das ursprüngliche Planungsziel bestand in der Entwicklung von Wohnbauflächen; aufgrund der städtebaulichen Rahmensituation wurde jedoch zwischenzeitlich die Entwicklung eines gegliederten Mischgebietes erwogen. Das zuletzt verfolgte Nutzungskonzept ist aus der anliegenden Vorplanung ersichtlich.

Die Planung wurde zunächst von den Eigentümern der Grundstücke im Gebiet mit getragen. Im vergangenen Jahr wurden jedoch sowohl das zentral im Gebiet liegende Grundstück der ehemaligen Gärtnerei als auch die westlich angrenzende Freifläche durch einen neuen Eigentümer übernommen; diese Flächen sollen auch künftig als Gartenbaubetrieb genutzt werden und stehen somit für die mit der Planung beabsichtigte Nutzung durch kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe nicht mehr zur Verfügung.

Über das Gärtnereigrundstück verläuft des weiteren die Trasse der vorgesehenen Erschließungsstraße, mit der das gesamte Gebiet gemäß der Vorplanung an die Gadelander Straße angebunden werden soll. Zu der vorgesehenen Anbindung besteht keine vertretbare Alternative; die Inanspruchnahme des betreffenden Grundstücksbereiches ist daher zur Erschließung des Gebietes weiterhin zwingend erforderlich. Gleiches gilt für die Bereitstellung der Fläche für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen an der benachbarten Bahntrasse. Die neuen Grundstückseigentümer sind grundsätzlich bereit, entsprechenden Grundstücksanteile bereitzustellen.

len; es müssten hierbei jedoch insbesondere die vorhandenen, im Zuge einer Erschließung zu beseitigenden Baulichkeiten (Gewächshäuser, Werkhalle) an anderer Stelle ersetzt werden.

Durch die aufgetretenen Planungserschwerisse hat sich das Verhältnis zwischen Erschließungsaufwand einerseits und begünstigten Grundstücksflächen andererseits erheblich verschlechtert: Die ursprünglich angedachten rd. 12.000 m² neuen Grundstücksflächen haben sich auf rd. 5.500 m² (rd. acht Grundstücke) reduziert, während die erforderlichen Erschließungsaufwendungen insbesondere durch den Ersatz der zu beseitigenden Gebäude deutlich gestiegen sind. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich zu hinterfragen, ob das verfolgte Plankonzept noch in einer städtebaulich sinnvollen und wirtschaftlich tragfähigen Form umgesetzt werden kann.

Im Auftrag

(Heilmann)

Anlage:

- Bebauungskonzept