

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2003/055

freigegeben am 04.03.2003

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 04.03.2003

21. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes 63 C - Wahnbek - Hohe Brink, Teilbereich nördlich Willehadstraße; Einleitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge:

Status

Ö

N

Datum

31.03.2003

01.04.2003

Gremium

Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen

Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C – Wahnbek – Hohe Brink (Teilbereich Willehadstraße) wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Sach- und Rechtslage:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.12.2002 beschlossen (s. Vorlage 2002/268), die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 C- Wahnbek – Hohe Brink und die erforderliche Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der Rahmenplanung durchzuführen.

In der seinerzeit vorgestellten Rahmenplanung wurden einige noch zu klärende Fragen aufgeworfen, zu denen die Verwaltung mittlerweile die notwendigen Lösungsvorschläge erarbeitet hat:

1. Fläche nördlich des künftigen Dorfzentrums:

Die Fläche steht der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt weiterhin nicht zur Verfügung. Eine Überplanung wird daher vorerst nicht angestrebt.

2. Planung des ersten Planabschnitt im Bereich Willehadstraße

Die bereits in der Rahmenplanung dargestellten Überlegungen im südöstlichen Planbereich sollen nunmehr unverändert durch die Aufstellung eines Bebauungsplans übernommen werden. Der künftige Bebauungsplan wird die Bezeichnung „Nr. 63 C – Wahnbek – Hohe Brink, Teilbereich nördlich Willehadstraße“ erhalten. Das Plangebiet wird voraussichtlich 17 Grundstücke (inklusive des überplanten Spielplatzes) umfassen. Diese Grundstücke werden durch eine Ringerschließung zu erreichen sein. Im Norden des Gebietes wird ein großflächiger Kinderspielplatz festgesetzt. Die in diesem Bereich vorhandenen Wallhecken und die damit verbundenen freizuhaltenden Flächen werden in die Spielplatzfläche in Form von öffentlichen Grünflächen integriert.

Die Wallhecken dienen zudem der Abgrenzung dieses Planbereiches von den im Norden angrenzenden, noch zu entwickelnden Bereichen. Die in der Rahmenplanung vorgesehene fußläufige Verbindung in den nördlichen Bereich wird im Bebauungsplan nicht ausdrücklich festgesetzt, allerdings auf der öffentlichen Grünfläche für zulässig erklärt. Die Gemeinde ist in der Ausbauphase dieser fußläufigen Verbindung dadurch erheblich weniger durch Planfestsetzungen eingeschränkt. Sämtliche Grundstücke werden voraussichtlich eine Größe von mehr als 600 qm haben.

In den textlichen Festsetzungen soll vorgeschrieben werden, dass bei Einzelhäusern je angefangene 500 qm und bei Doppelhäusern je angefangene 350 qm Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.

Die auf einigen Grundstücken festgesetzten Wallhecken sollen - wie in anderen Plangebieten auch - an die künftigen Eigentümer inklusive der notwendigen Pflege übertragen werden. Die Gemeinde wird diese Wallhecken einmalig vollständig pflegen, um geordnete Verhältnisse für die Übertragung herzustellen.

3. Erschließung des ersten Planabschnittes

Die Ratsgremien haben im vergangenen Jahr beschlossen, die Donaustraße mit einem Poller gegen den Durchgangsverkehr über die Willehadstraße zu schließen. Der erste Planabschnitt für den Bereich Hohe Brink soll über die Donaustraße an die Schulstraße angebunden werden. Um den Durchfahrtsverkehr durch die Willehadstraße weiterhin zu verhindern, wird daher nunmehr vorgeschlagen, den vorhandenen Poller zu entfernen und in der Willehadstraße zu platzieren. Diese Maßnahme wird vor Beginn der Erschließung des Teilbereiches nördlich der Willehadstraße erfolgen. Dies wird gegebenenfalls zur Folge haben, dass einige Grundstücke in der jetzigen Willehadstraße der Donaustraße zugeordnet werden müssen und somit andere Hausnummern erhalten. Dies wird allerdings noch näher zu prüfen sein. Hinsichtlich der Namensbezeichnung der neuen Straße sind die entsprechenden Beschlüsse noch zu fassen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung für diesen Planabschnitt wird zunächst über das in der Willehadstraße vorhandene, unterirdische Regenrückhaltebecken erfolgen. Sobald der nördlichere Bereich mit dem noch zu bauenden Regenwasserrückhaltebecken realisiert wird, ist vorgesehen, das zusätzlich anfallende Regenwasser in dieses neue Becken zu leiten.

Ferner wird durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt für das an der Willehadstraße liegende Grundstück Nr. 6 sichergestellt, dass die vorhandenen Eigentümer für die neu zu bauende Erschließungsstraße keine Anliegerkosten (Erschließungskosten) zu zahlen haben.

4. Spielplatz Donaustraße

Der vorliegende Entwurf überplant den an der Donaustraße vorgesehenen, noch nicht realisierten Spielplatz. Anstelle dieses Spielplatzes soll ein zusätzliches Wohnbaugrundstück ausgewiesen werden. Als Ersatz für den wegfallenden Spielplatz wird, wie im Bebauungsplanentwurf dargestellt, eine großzügiger, durch die vorhandene Wallheckenstruktur umrahmter Spielplatz entstehen. Die Entfernung des neuen Spielplatzes zu den Häusern an der Donaustraße ist angemessen. Bis zur Planreife werden daher die Anwohner der Donaustraße auf einen Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe zunächst verzichten müssen.

5. Gartengrundstücke Butjadinger Straße

Hinsichtlich der bereits bei der Rahmenplanung dargestellten Problematik der Einbeziehung der Gärten von den Anliegern der Butjadinger Straße hat im Januar 2003 ein Anliegergespräch stattgefunden. Zwischenzeitlich haben sich die Anlieger Butjadinger Straße Nr. 87-99 gemeinsam geäußert. Dieses Schreiben ist als Anlage 3 beigelegt.

Inwieweit die vorgetragenen Anregungen und Wünsche berücksichtigt werden können, werden die noch zu erarbeitenden Überlegungen hinsichtlich des nördlichen Bereichs der Rahmenplanung ergeben. Hierbei ist ein wesentlicher Faktor in dem Verlauf einer neuen Erschließungsstraße zur Butjadinger Straße zu sehen. Es ist vorgesehen, diese Planung in Kürze zu beginnen. Eine solche Vorgehensweise wirkt sich dahingehend positiv aus, dass möglichst kurzfristig ca. 17 Wohnbaugrundstücke veräußert werden können und daran anschließend die Gemeinde sukzessive weitere Wohnbauflächen in Wahnbek ausweisen kann. Der neue Spielplatz wird auch für spätere, in dem Rahmenplanungsgebiet liegende Wohnbauflächen ausreichend sein.

6. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Sitzungsvorlage geht die Gemeinde davon aus, den gesamten Bereich der Rahmenplanung „Hohe Brink“ hinsichtlich seiner Darstellung im Flächennutzungsplan verändern zu wollen. Da eine Änderung des Flächenutzungsplanes stets der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) bedarf, wird bis zum Sitzungstermin eine Vorabstimmung mit der Bezirksregierung zu diesem Punkt erfolgen. In der Sitzung wird dann über das Ergebnis des Gespräches berichtet werden. (Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1991 war dieses Gebiet bereits als Wohnbaufläche seitens der Gemeinde vorgesehen, von der Bezirksregierung aber nicht genehmigt worden.)

Das Planungsbüro NWP wird in der Sitzung die Planung näher erläutern.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. 21. Flächennutzungsplanänderung
2. Bebauungsplan 63 C
3. Schreiben der Anlieger Butjadinger Straße 87-99