

AZ: IV 61-26-74

Drucksache Nr.: 0986/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	20.06.2006	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	22.06.2006	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	04.07.2006	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**30. Änderung des Flächennutzungsplanes
1990 "Westlich Boostedter Straße / Nörd-
lich Gadelander Straße und**

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

**- Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse
und Einstellung der Planverfahren**

A n t r a g:

1. Die Verfahren zur Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Westlich Boostedter Straße / Nördlich Gadelander Straße“ und zum Bebauungsplan Nr. 74 „Boostedter Straße / Gadelander Straße“ im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg werden nicht weitergeführt. Die zu diesen beiden Plänen von der Ratsversammlung am 03. Februar 2004 gefassten Aufstellungsbeschlüsse werden aufgehoben.
2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse ortsüblich bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

K e i n e

Begründung:

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 03. Februar 2004 beschlossen, für den Bereich zwischen Boostedter Straße, Gadelander Straße, AKN-Trasse und Stör die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sowie den Bebauungsplan Nr. 74 „Boostedter Straße / Gadelander Straße“ aufzustellen.

Dem ursprünglichen Ziel der Planung folgend, hat die Bauverwaltung zunächst einen städtebaulichen Entwurf zur Entwicklung eines Wohngebietes erarbeitet. Durch ein schalltechnisches Gutachten ist jedoch festgestellt worden, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durch die Lärmimmissionen von Bahn- und Straßenverkehr in diesem Gebiet weit überschritten werden. Daraufhin wurde die Ausweisung eines gegliederten Mischgebietes erwogen und entsprechend geänderte Zielplanungen von der Bauverwaltung erstellt. Auf der Grundlage dieser Vorentwürfe wurde am 09. August 2005 im Rahmen einer Sitzung des Stadtteilbeirates Brachenfeld / Ruthenberg eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Die Planung wurde ursprünglich von den Eigentümern aller Grundstücke im Gebiet unterstützt. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich dadurch entscheidend geändert, dass sowohl das zentral im Gebiet liegende Grundstück der ehemaligen Gärtnerei als auch die westlich angrenzende Freifläche im Jahre 2005 durch neue Eigentümer übernommen wurden; diese Flächen sollen auch künftig als Gartenbaubetrieb genutzt werden und stehen somit für die vorgesehene Umnutzung nicht mehr zur Verfügung. Der Umfang der potentiell möglichen Baulandentwicklung im Plangebiet wird hierdurch um mehr als die Hälfte reduziert.

Über das Gärtnergrundstück verläuft des weiteren die Trasse der vorgesehenen Erschließungsstraße, mit der das gesamte Gebiet gemäß der Vorplanung an die Gadelander Straße angebunden werden sollte. Der ursprünglich geplante Verlauf der Erschließung hätte den Abriss und Ersatz der in dem betreffenden Grundstücksbereich befindlichen Baulichkeiten unter erheblichen finanziellen Aufwendungen erfordert. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat, nachdem ihm dieser Sachstand mitgeteilt wurde, in seiner Sitzung am 09. März 2006 angeregt, weitere Varianten einer Erschließung über das Gärtnergrundstück unter Umgehung der vorhandenen Gebäude zu untersuchen. Die Bauverwaltung hat daraufhin zwei Trassenvarianten aufgezeigt und den beteiligten Parteien vorgelegt. Seitens der Grundstückseigentümer wurden Bedenken gegen die anliegend als Variante 1 dargestellte Lösung geäußert, mit der die Grundstücksflächen in der Mitte durchschnitten und die Betriebsteile voneinander getrennt würden. Die Variante 2, die eine randliche Umfahrung des Gärtnergrundstücks vorsieht, würde dagegen aufgrund der erheblich längeren Trassenführung unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen mit sich führen. Insofern stellen beide dargestellten Varianten keine realistischen Erschließungsmöglichkeiten dar.

Der Projektentwickler für dieses Gebiet, Herr Carsten Brockstedt, hat daraufhin mit Schreiben vom 17. April 2006 eine weitere Planvariante vorgelegt (siehe Anlage 3). Diese sieht vor, lediglich die notwendigen Kfz-Stellplätze für die geplanten Wohngrundstücke im Zufahrtsbereich des Gärtnergrundstücks nachzuweisen und die weitere Erschließung des Gebietes nur mittels eines rd. 150 m langen, nicht befahrbaren Fußwegs vorzunehmen. Eine solche Erschließungslösung wäre jedoch weder nach den Bestimmungen der Bauordnung für Schleswig-Holstein zulässig noch für die Gebietsbewohner akzeptabel, denn die Baugrundstücke wären weder für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge noch für die Müllabfuhr oder für sonstige notwendige Transporte (z.B. Umzugswagen) erreichbar.

Nach Überprüfung zahlreicher Nutzungs- und Erschließungslösungen für das Gebiet ist nach heutigem Erkenntnisstand keine realistische und städtebaulich akzeptable Möglichkeit einer baulichen Entwicklung in diesem Bereich mehr zu erkennen:

- bei einer Erschließung von der Gadelander Straße müsste das Gärtnergrundstück in Anspruch genommen werden; alle hierbei denkbaren Varianten scheiden entweder als unwirtschaftlich aus oder beeinträchtigen die Nutzung der Gärtnerei und sind daher nicht erwünscht (siehe obenstehende Ausführungen);
- Erschließungsmöglichkeiten von Westen oder Norden sind aufgrund der vorhandenen topografischen Barrieren (Bahntrasse, Stör) nicht gegeben;
- eine Erschließung von der Boostedter Straße aus über die im Nordosten des Gebietes befindliche Freifläche würde einen unzulässigen Eingriff in den Gewässerschutz- und Erholungstreifen der Stör bedeuten;
- die Schaffung einer Überwegungsmöglichkeit über ein vorhandenes Wohngrundstück an der Boostedter Straße oder der Gadelander Straße muss ebenfalls als unrealistisch eingeschätzt werden.

Eine zeitnahe Lösung der beschriebenen Problematik ist nicht absehbar. Gegen die Fortführung der Planung spricht des weiteren auch die Immissionssituation im Gebiet, denn auch zur Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete müssten umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.

Aus den oben genannten Gründen schlägt die Verwaltung vor, die Aufstellungsverfahren für die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 74 einzustellen und die bisher erfolgten Verfahrensschritte aufzuheben.

Im Auftrag

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Erschließungsvarianten 1 und 2 (Verkleinerungen)
- Erschließungsvariante des Projektentwicklers (Verkleinerung)