

Drucksache Nr.: 0112/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	14.08.2003	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 286 B "Südlich
Kampstraße"**
- Billigung des Entwurfs
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Antrag:

1. Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgeranhörung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 268 B „Südlich Kampstraße“ für das Gebiet der Grundstücke Kampstraße 35 – 53 und den südlich angrenzenden Flächen, die an ihrer Südseite durch den vom Krummredder nach Osten verlaufenden Feldweg begrenzt werden und an ihrer Westseite durch die Baugrundstücke am Krummredder, im Stadtteil Gadeland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit der dazugehörigen Begründung ist nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausulegen; die Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll nicht durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

Begründung:

In einer öffentlichen Sitzung des Stadtteilbeirates Gadeland am 4. Dezember 2002 wurden die Entwurfsüberlegungen für das Plangebiet an Hand des städtebaulichen Konzeptes vom 03.09.2002 vorgestellt und anschließend erörtert. Das Erörterungsergebnis ist der anliegenden Niederschrift zur Bürgeranhörung zu entnehmen. Der Stadtteilbeirat legte u. a. Wert darauf, dass

1. die Verkehrsanbindung an die Kampstraße in Form einer Kreisverkehrsanlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 268 A verwirklicht wird,
2. baldmöglichst ein Kinderspielplatz eingerichtet wird und
3. die Eigentümer der beiderseits der Anbindungsstraße an die Kampstraße gelegenen Grundstücke nicht mit Erschließungsbeiträgen belastet werden. Ferner wurde angeregt, die Eigentümer der an der Kampstraße gelegenen Baugrundstücke dahingehend zu befragen, ob diese zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf dem Hinterland ihrer Baugrundstücke wünschen.

Die Prüfung der Frage, ob eine Beitragsbelastung der o. g. Grundstücke vermieden werden kann, hat Folgendes ergeben:

Im Gegensatz zu gewerblich genutzten Grundstücken haben Festsetzungen zum Ausschluss von Grundstückszufahrten bei Wohgrundstücken nicht zur Folge, dass diese Grundstücke von Erschließungsbeiträgen befreit werden können, weil für das Erschlossensein bereits die Möglichkeit für die Anlegung eines Zugangs ausreicht. Demzufolge ergibt sich folgende erschließungsbeitragsrechtliche Situation:

Das westlich der Planstraße A gelegene Grundstück unterliegt der Beitragspflicht, während das östlich der Planstraße A gelegene Grundstück nicht der Beitragspflicht unterliegt, weil es durch einen vorhandenen Knick von der Planstraße A abgegrenzt wird. Der Knick stellt ein Zugangshindernis im beitragsrechtlichen Sinne dar.

Die Befragung der Grundeigentümer hat ergeben, dass Optionen für eine Hinterlandbebauung nur im Bereich der Grundstücke Kampstraße 57, 59 und 61 gewünscht werden. In einem Deckblatt zum städtebaulichen Konzept (Anlage) wird vorgeschlagen, die Hinterlandbebauung durch einen Wohnweg zu erschließen, der vom Wendeplatz am Ende der Planstraße A nach Westen führt. Die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks Kampstraße 55 hat sich jedoch strikt gegen die Zerschneidung ihres Grundstücks ausgesprochen.

Da die Stadt Neumünster derzeit nur zwei baureife Baugrundstücke anbieten kann, besteht ein großes Interesse daran, den Bebauungsplan möglichst bald zur Rechtskraft zu bringen und mit den Erschließungsarbeiten zu beginnen. Um Verzögerungen im Aufstellungsverfahren zu vermeiden, schlägt die Verwaltung vor, die Grundstücke Kampstraße 55 – 61 zunächst aus dem Plangebiet zu entlassen. Die vorliegende Fassung des Planentwurfs und der Begründung berücksichtigen das um die genannten Grundstücke verkleinerte Plangebiet.

In mehreren verwaltungsinternen Abstimmungsgesprächen ist die Frage der Knickerhaltung in Siedlungsgebieten erörtert worden. Dabei wurde festgestellt, dass die bisherige Praxis der Knickerhaltung u.a. wegen des hohen Pflegeaufwands für öffentliche Knicks, des Kontrollaufwands für private Knicks sowie der damit verbundenen Kosten für die öffentliche Hand

kaum zu rechtfertigen ist, zumal nach Einbeziehung der Knicks in Siedlungsgebiete ein fortschreitender Wertverlust zu beobachten ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, auch die nach der städtebaulichen Planung erhaltungsfähigen Knickabschnitte aus dem Knickschutz zu entlassen, soweit sie auf privaten Grundstücksflächen liegen. Der zu erwartende Wertverlust ist in einem Verhältnis von 1 : 1,5 auszugleichen, ein Ausgleichsverhältnis, das etwas unter dem bei einem Totalverlust üblichen Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 liegt. Mit den an anderer Stelle vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kann eine nachhaltige Wertverbesserung des Naturhaushalts erreicht werden. Dies erscheint sinnvoller als den Schutzstatus von Knicks in Siedlungsgebieten aufrecht zu erhalten und mit hohem Kontroll- und Verwaltungsaufwand dem schleichenden Wertverlust entgegen zu wirken.

Im vorgenannten Sinne sieht der Bebauungsplanentwurf nur noch für wenige Knickabschnitte einen Schutzstatus vor. Für die Knickabschnitte, deren Schutzstatus entfällt, sieht der Grünordnungsplan entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vor, u. a. die Neuanpflanzung eines Knicks auf einer städtischen Fläche nördlich Stützenredder im Stadtteil Tungendorf und gleichwertige Gehölzanpflanzungen auf einer städtischen Fläche südlich Krötenbek im Stadtteil Wittorf.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Städtebauliches Konzept vom 03.09.2002 (Verkleinerung)
- Deckblatt zum städtebaulichen Konzept vom 30.01.2003 (Verkleinerung)
- Planzeichnung (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan