

AZ: IV 61-26-218 dü-sta

Drucksache Nr.: 1267/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	11.09.2007	N	Vorberatung
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	13.09.2007	Ö	Kenntnisnahme
Ratsversammlung	25.09.2007	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.
218 "Roschdohler Weg / Eichhofweg"**

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegung 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.
2. Die Ratsversammlung beschließt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ für den nördlichen, rd. 39 Meter breiten Teilbereich des Sportplatzgrund-

stücks zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg und einen rd. 100 m langen Teil der Parkplatzfläche entlang des Roschdohler Wegs im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans als Satzung.

3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt; Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (Umweltprüfung) werden gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB bestätigt.
4. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird gebilligt.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Begründung zum Bebauungsplan

B e g r ü n d u n g :

Mit der Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 218 „Roschdohler Weg / Eichhofweg“ soll die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes auf einer derzeit zum überwiegenden Teil brachliegenden Fläche nördlich des Sportplatzes zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg im Stadtteil Einfeld ermöglicht werden. Die Ansiedlung erfolgt als Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Dorfstraße. Für diese beiden Planungen, mit denen die Darstellung einer Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel“ im FNP bzw. die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes im Bebauungsplan vorgesehen ist, hat die Ratsversammlung im Februar 2006 parallele Aufstellungsverfahren eingeleitet.

Das Aufstellungsverfahren zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits nahezu abgeschlossen. Die Änderung wurde am 10.07.2007 von der Ratsversammlung abschließend beschlossen und wird dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung vorgelegt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung waren dagegen weitere vertiefende Planungsüberlegungen erforderlich. Das weitere Aufstellungsverfahren zum vorhabenbe-

zogenen Bebauungsplan Nr. 218 wurde daher zeitlich versetzt zur Änderung des FNP durchgeführt. Der Planentwurf wurde vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 10.05.2007 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Auslegung fand während der Zeit vom 29.05. bis zum 29.06.2007 statt. Im Rahmen der Auslegung wurden von den unmittelbaren Anliegern des Plangrundstücks Anregungen hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes für ihr Grundstück vorgebracht; diesem Belang kann in Abstimmung mit dem Investor durch die Errichtung einer Schallschutzmauer Rechnung getragen werden. Die von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden eingegangenen Stellungnahmen sowie die Vorschläge der Verwaltung zu ihrer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung sind in der anliegenden Übersicht zusammengefasst.

Zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses konnten noch keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes benannt werden; zwischenzeitlich wurde hierfür in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Lösung gefunden. Diese Maßnahmen sollen vorwiegend auf einer stadteigenen Fläche am Prehnsfelder Weg durchgeführt werden, die partiell bereits für Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 217 „Roschdohler Weg / Stoverbergskamp“ vorgesehen ist. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Pflanzung von 19 Alleebäumen vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 218 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Neben dem Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die in diesem Fall identisch sind, ist ein Durchführungsvertrag vor Fassung des Satzungsbeschlusses mit dem Vorhabenträger abzuschließen. In diesem Vertrag werden weitere Einzelheiten zur Gestaltung der beabsichtigten Nutzungen, zur Übernahme weiterer Erschließungsleistungen (u.a. die Verlegung des Zugangs zum Sportplatz und die Neuanlage eines Fußwegs am Eichhofweg) sowie eine zeitliche Frist für deren Umsetzung festgelegt. Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des Abwägungsmaterials zum Bebauungsplan.

In Vertretung

Arend
Erster Stadtrat

Anlagen:

- Planzeichnung mit Legende (Verkleinerung)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung einschl. Umweltbericht
- Übersicht über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen mit Berücksichtigungsvorschlägen der Verwaltung
- Durchführungsvertrag
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB