AZ: 61-26-56 dü-sta

Drucksache Nr.: 0854/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	15.11.2011	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	17.11.2011	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	29.11.2011	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 56 "Am Kamp / Lavendelweg / Unterjörn"

- Aufstellungsbeschluss

A n t r a g :

1. Für das Gebiet zwischen der Straße Am Kamp und den bebauten Grundstücken am Lavendelweg (Teilgebiet 1) sowie die Eckgrundstücke Am Kamp / Unterjörn 125 - 135 (Teilgebiet 2) im Stadtteil Tungendorf ist ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von eingeschossigen Wohngebäuden in verdichteter Bauweise geschaffen werden.
2. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist nicht durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Der Bereich zwischen den Straße Am Kamp, Oberjörn und Unterjörn im Stadtteil Tungendorf war ursprünglich mit sehr schlichten und kleinen Doppelhäusern aus der Nachkriegszeit bebaut; im Hinterlandbereich befanden sich ausgedehnte Gartenflächen, die der Selbstversorgung dienten. Die einfache Bauausführung der Wohnhäuser sowie die Tatsache, dass sich für die Gartenflächen keine Verwendung mehr fand, bewog die Eigentümerin des Geländes, die Wohnungsbau GmbH Neumünster, in den 90er Jahren dazu, die Siedlung zu sanieren und durch eine neue Wohnbebauung zu ergänzen. Für die Neubebauung wurde ein Gesamtkonzept abgestimmt, das für den ehemaligen Gartenbereich eine Doppelhausbebauung entlang einer neuen Erschließungsstraße (Lavendelweg) vorsah. Diese Bebauung ist zwischenzeitlich zu weiten Teilen umgesetzt worden.

Im Zuge der weiteren Planungen stellte sich heraus, dass die ursprünglich vorgesehene Sanierung der alten Doppelhäuser nicht unter vertretbarem finanziellem Aufwand möglich gewesen wäre. Aus diesem Grunde wurde die Altbebauung zwischenzeitlich abgerissen. Die Grundstücke entlang der Straßen Oberjörn und Unterjörn wurden zum Zwecke der Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern an private Bauherren veräußert. Dagegen ist für die Grundstücke, auf denen sich ehemals mehrere Doppelhäuser um zwei an der Straße Am Kamp gelegenen Höfe gruppierten, sowie für das noch unbebaute Grundstück Ecke Am Kamp / Unterjörn nunmehr eine Bebauung mit barrierefreien Seniorenwohnhäusern vorgesehen. Diese Gebäude sollen in verdichteter Bauweise als eingeschossige Gartenhofhäuser mit Flachdächern errichtet werden (s. anliegendes Bebauungskonzept). Aus Sicht der Verwaltung besteht für eine solche Wohnform im Stadtgebiet eine deutliche Nachfrage; aufgrund seiner Einbindung in den Stadtteil Tungendorf und der Nähe zum Stadtteilzentrum mit den hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erscheint der Standort darüber hinaus als sehr geeignet für diese Nutzung.

Während die bereits erfolgte Neubebauung in diesem Quartier aufgrund ihrer Übereinstimmung mit dem vorherrschenden Gebietscharakter ohne Bebauungsplan genehmigt und errichtet werden konnten, weicht die für die Restgrundstücke vorgesehene Bauweise von der Umgebungsbebauung ab. Insbesondere überschreitet sie die vorherrschende Bebauungsdichte deutlich. Um die Umsetzung dieses Nutzungskonzeptes zu ermöglichen, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll hierbei aber nur diejenigen Zulässigkeitsaspekte regeln, hinsichtlich derer eine Abweichung von der Umgebung ermöglicht werden soll (v.a. Grundflächenzahl, Bauweise), da sich die vorgesehene Bebauung an-

sonsten problemlos in die vorhandene Umgebung einfügt. Die Planung kann daher als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, findet des weiteren das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung; mit der Planung verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft lösen kein Kompensationserfordernis aus. Des weiteren ist auch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung entbehrlich.

Dr. Olaf Taurus
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Bebauungskonzept der Wobau GmbH