

Drucksache Nr.: 0293/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	02.03.2004	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	18.03.2004	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.04.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156
"Lindenallee / Hasselkamp"
- Aufhebung des Entwurfs- und
Auslegungsbeschlusses der
Ratsversammlung vom 26.08.2003
- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur Bürgerbeteiligung**

A n t r a g :

1. Der von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 26.08.2003 gefasste Beschluss über die Billigung und Auslegung des Entwurfes zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ wird aufgehoben.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ im Stadtteil Tungendorf ist eine Satzung zur Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Die Änderung dient der Anpassung der Planfestsetzungen an ein überarbeitetes städtebauliches Konzept, welches die Aufteilung und Erschließung der Grundstücke neu ordnet.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Es ist eine Bürgerbeteiligung nach den Richtlinien der Stadt Neumünster durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 156 „Lindenallee / Hasselkamp“ hat am 12.11.1998 Rechtskraft erlangt. Sein Geltungsbereich umfasst neben bebauten Grundstücken an der Kieler Straße und am Rüschedal einen bislang nicht baulich genutzten Hinterliegerbereich zwischen den Endpunkten der Straßen Lindenallee und Hasselkamp. Als Art der baulichen Nutzung werden Allgemeine sowie Reine Wohngebiete festgesetzt.

Innerhalb des noch unbebauten Bereiches sollte nach ursprünglicher Planung eine seniorenge-rechte Wohnanlage errichtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 sind daher auf die besonderen Anforderungen dieser anvisierten Nutzung abgestimmt worden. Einzelne Grundstücke im Plangebiet wurden von einer Bauträgerfirma bereits mit der Zielset-zung erworben, dieses Vorhaben zu realisieren; aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Insolvenz dieser Firma erfolgte dessen Umsetzung jedoch nicht.

Mit Hinsicht auf den Mangel an Baulandreserven im Stadtteil Tungendorf bietet sich nunmehr eine Nutzung der Flächen als Baugrundstücke für eine individuelle Bebauung mit freistehen-den Einfamilienhäusern an. Die diesbezügliche Verwertbarkeit der Grundstücke wird jedoch durch die speziell auf das seinerzeit beabsichtigte Bauprojekt abgestimmten geltenden Fest-setzungen des Bebauungsplanes Nr. 156 erschwert. Daher hat die Verwaltung im Mai 2003 einen Entwurf für eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet, durch die die Planfest-setzungen an die geänderte Nutzungskonzeption angepasst werden sollten. Dieses Plankon-zept sieht lediglich geringfügige Änderungsinhalte vor, die die Grundzüge der Planung insge-samt nicht berühren. Für die Änderung wäre somit lediglich ein vereinfachtes Änderungsver-fahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchzuführen. Da für eine vereinfachte Änderung kein Aufstellungsbeschluss erforderlich ist, wurde das Planverfahren mit einem Beschluss über die Billigung und Auslegung des Planentwurfes eingeleitet; dieser Beschluss wurde von der Rats-versammlung in ihrer Sitzung am 26.08.2003 gefasst.

Zwischenzeitlich haben sich Erkenntnisse ergeben, die es nahelegen, gegenüber dem be-schlossenen Entwurf deutlich weitergehende Änderungen an den Festsetzungen des Bebau-ungsplanes vorzunehmen. Bislang war davon ausgegangen worden, dass Erschließungsbeiträ-ge nicht erhoben werden, wenn im Bebauungsplan eine weitere Zufahrt auf bereits bebaute Grundstücke ausgeschlossen wird. Diese Auffassung ist jedoch durch die Rechtsprechung widerlegt worden. Auch wenn nur die Möglichkeit einer neuen Zuwegung von einer öffentli-chen Verkehrsfläche geschaffen wird, müssen Beiträge erhoben werden. Die Verwaltung hat daher einen weiteren Planentwurf erarbeitet, der eine zusätzliche verkehrliche Anbindung lediglich für diejenigen Grundstücksbereiche vorsieht, in denen neue Baurechte geschaffen werden sollen. Darüber hinaus berücksichtigt dieser geänderte Entwurf auch in weitergehen-dem Maße die Anforderungen einer individuellen Einfamilienhausbebauung hinsichtlich Zu-schnitt und Dimensionierung der einzelnen Baugrundstücke.

Entgegen der ursprünglichen Änderungsplanung berührt der Umfang der nunmehr vorgesehe-nen Änderungen die Grundzüge der Ursprungsplanung, so dass das vereinfachte Änderungs-verfahren gemäß § 13 BauGB keine Anwendung finden kann. Der Entwurfs- und Ausle-gungsbeschluss der Ratsversammlung vom 26.08.2003 sollte daher aufgehoben und das Än-derungsverfahren durch einen Aufstellungsbeschluss neu eingeleitet werden. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind alsdann im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorzustellen und zu erörtern.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Durchführung eines Umlegungsverfahrens zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und zur Bildung neuer Baugrundstücke. Der entsprechende Beschluss zur Anordnung einer Umlegung wurde von der Ratsversammlung bereits im Jahre 1992 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 gefasst. Die Umlegungsgespräche mit den Eigentümern mussten jedoch zunächst wegen einer anhängigen Normenkontrollklage gegen den Bebauungsplan und anschließend wegen unklarer Verwertungsmöglichkeiten nach Insolvenz des o.g. Bauträgers ausgesetzt werden. Für das weitere Umlegungsverfahren ist entscheidend, welche Nutzungsaufteilung der Bebauungsplan vorsieht und in welcher Form die entstehenden Baugrundstücke somit zugeteilt werden können.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung des B-Planes Nr. 156 (geltende Fassung)
- Städtebauliches Konzept (alt)
- Städtebauliches Konzept (neu)