

Vfg.

AZ: IV 61-26-61

Drucksache Nr.: 0322/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	13.04.2004	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	20.04.2004	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	27.04.2004	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 61 "Radekoppel /
Brüningsweg"**

- **Beschluss über Anregungen**
- **Satzungsbeschluss**

Antrag:

1. Die Ratsversammlung hat die während der öffentlichen Auslegungen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen geprüft und stimmt den Einzelanträgen gemäß der beiliegenden Übersicht zu. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Personen, Träger öffentlicher Belange und Institutionen, die Anregungen erhoben 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 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) den Bebauungsplan Nr. 61 „Radekoppel / Brüningsweg“ für das Gebiet der privaten Gärten an der Radekoppel, dem Laubenweg, dem Brüningsweg, dem

Schreiberweg, dem Raabeweg, dem Weg am Dosenbek zwischen Wasserwerk, Bebauung an der Herderstraße und Gut Heil Sportplatz im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg, bestehend aus dem Satzungstext einschließlich Lageplan, als Satzung.

3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch an zugeben, wo der Plan und die Begründung eingesehen werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Siehe Kapitel D. 2 der Begründung zum Bebauungsplan

B e g r ü n d u n g :

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Radekoppel / Brüningsweg“ wurde durch Aufstellungsbeschluss der Ratsversammlung vom 27. April 1999 eingeleitet. Anlass für die Planaufstellung war die Entstehung und zunehmende Verfestigung städtebaulicher Missstände durch Errichtung zahlreicher ungenehmigter Wohngebäude in diesem Gebiet, das im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ dargestellt ist.

Dem Aufstellungsbeschluss lag die zunächst verfolgte städtebauliche Zielsetzung zugrunde, im Planbereich die Voraussetzungen für eine geordnete Wohnsiedlungsentwicklung zu schaffen, gleichzeitig jedoch auch die Bildung eines Biotopverbundsystems zu unterstützen und die Bedingungen des Grundwasserschutzes bzw. der Trinkwassergewinnung zu verbessern. Eine darauf hin zu dieser Planung erarbeitete Bestandsanalyse und naturschutzfachliche Bewertung gelangte jedoch zu dem Ergebnis, dass der bestehende Charakter des Bereiches als zusammenhängendes Gartengebiet mit hoher naturräumlicher Wertigkeit aus ökologischer Sicht erhalten werden soll. Darüber hinaus wurden weitere Konfliktpotenziale festgestellt, die die Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich als städtebaulich problematisch erscheinen ließen. Hierzu gehörte vor allem die Nachbarschaft zu bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen sowie Sportanlagen und die hieraus resultierende Immissionssituation im Plangebiet. Das Weiteren wäre die Realisierung einer Wohngebietsplanung mit der Notwendigkeit einhergegangen, eine Neuordnung der Grundstücke durch ein zeitaufwendiges Umlegungsverfahren herbei zu führen. Aus diesen Gründen hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 27. April 2000 beschlossen, das Planverfahren mit geänderten Planungszielen fortzusetzen; demnach sollte nunmehr in dem betreffenden Bereich kein Wohn-, sondern ein privates Gartengebiet entwickelt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurde sowohl von den anwesenden Bürgern als auch vom Stadtteilbeirat Brachenfeld / Ruthenberg angeregt, durch eine Befragung der Grundstückseigentümer und –pächter im Gebiet das bestehende Meinungsbild hinsichtlich der gewünschten Entwicklung zu erkunden. Nach den Ergebnissen dieser im Oktober 2000 durchgeführten Umfrage sprach sich eine knappe Mehrheit der Befragten zugunsten einer Umnutzung ihrer jeweiligen Parzellen aus, zumeist mit dem Ziel der Einrichtung bzw. Legalisierung einer dauerhaften Wohnnutzung. Aufgrund der überwiegenden ökologischen und immissionsschutzrechtlichen Belange konnte diesem Votum jedoch nicht gefolgt werden. Der von der Ratsversammlung in seiner Sitzung am 18. September 2001 zur Auslegung beschlossene Entwurf einer Bebauungsplansatzung sah daher für das Gebiet die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ vor. Lediglich für die vorhandenen Wohngebäude mit bestehender Baugenehmigung wurde eine Zulässigkeit der Wohnnutzung vorgesehen.

Der Planentwurf hat während der Zeit vom 15. Oktober 2001 bis zum 15. November 2001 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurde eine Beteiligung der in ihren Aufgabenbereichen berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ergab sich die Erkenntnis, dass für ein bis dato nicht als genehmigt berücksichtigtes Wohngebäude ebenfalls eine Baugenehmigung vorliegt. Der Planentwurf wurde daraufhin insoweit geändert, dass die beschränkte Anzahl der Parzellen mit zulässiger Wohnnutzung um das betreffende Grundstück erweitert wurde. Auf Beschluss des Planungs- und Umweltausschusses vom 13. Juni 2002 wurde dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes während der Zeit vom 16. bis 30. August 2002 erneut öffentlich ausgelegt und den berührten Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Im Rahmen der beiden o. g. Beteiligungsverfahren sind umfangreiche Stellungnahmen zum Planentwurf von Seiten der Eigentümer und Pächter einzelner Grundstücke eingegangen. Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden Übersicht zusammengefasst. Die Verwaltung hat zu den jeweiligen Anregungen Abwägungsvorschläge erarbeitet und entsprechende Beschlussanträge formuliert.

In der Mehrzahl der eingegangenen Stellungnahmen wird angeregt, nicht nur den beschränkten Kreis derjenigen Wohngebäude für die eine Baugenehmigung vorliegt, im Bebauungsplan als zulässig festzusetzen, sondern darüber hinaus auch weitere, ungenehmigt errichtete bauliche Anlagen, die z. T. bereits seit geraumer Zeit zu dauernden Wohnzwecken genutzt werden. Diesen Anregungen kann aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden, da dies im Sinne einer Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer zur dauerhaften Verfestigung einer Vielzahl von Wohnnutzungen führen würde. Darüber hinaus könnte eine nachträgliche planungsrechtliche Legalisierung der ungenehmigten Anlagen auch als Bezugsfall für künftig hinzutretende Vorhaben dienen und somit zu erheblichen Spannungen im Gebiet führen. Die weitere Verfestigung einer Wohnnutzung in diesem Bereich wäre nicht mit dem Planungsziel der Erhaltung und Entwicklung eines privaten Gartengebietes zu vereinbaren. Dies gilt in gleichem Maße für die ebenfalls vorgetragenen Anregungen hinsichtlich der Festsetzung eines Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Verwaltung schlägt daher vor, die entsprechenden Anregungen nicht zu berücksichtigen und den Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Diese Drucksache hat dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegen.

Unterlehberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersicht über die vorgebrachten Anregungen mit Beschlussvorschlägen
- Bebauungsplansatzung mit Lageplan (Verkleinerung)
- Begründung zum Bebauungsplan

2. FDL -61-

3. FBL IV

4. -12- zur weiteren Veranlassung

5. Z. d. A.