

AZ: 61-26-88 / 6. Änd. / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1014/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	06.07.2017	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88
"Ruthenberg"**
- Aufstellungsbeschluss

A n t r a g :

1. Für das Gebiet Slevogtstraße 31 im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg ist die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Ruthenberg“ im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung eines Wohnbaugrundstückes im Stadtteil dienen.
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. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

B e g r ü n d u n g :

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.02.2017 (Drucksache 882/2013/DS) für das Grundstück Slevogtstraße 31 die von der Verwaltung vorgeschlagenen Nutzungsoptionen konkretisierend beschlossen:

„Der Planungs- und Umweltausschuss befürwortet die bauliche Nutzung für das Grundstück Slevogtstraße 31 mit der Zielrichtung seniorengerechte und barrierefreie Wohnungen mit der Anbindung an Betreuungseinrichtungen zu ermöglichen.“

Das damit entstandene Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Überplanung des Grundstücks für den Wohnungsbau ergibt sich aus dem derzeitigen Bauplanungsrecht: Das Grundstück ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 „Ruthenberg“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ festgesetzt, welcher nun geändert werden soll.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, welches sich in die vorhandene, vor allem durch Einzel- und Doppelhäusern, aber auch Geschosswohnungsbauten geprägte Bebauung an der Slevogtstraße und im Ruthenberg einfügt.

Die Spezifizierung hinsichtlich der Wohnnutzung zu einer seniorengerechten Wohnanlage, ggf. mit Serviceeinrichtungen, soll im Rahmen des Grundstückskaufvertrages mit dem künftigen Investor/Eigentümer geregelt werden. Eine Einschränkung des Planrechts auf Bebauungsplanebene ist nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde ein Schallschutzgutachten aufgestellt, welches die Lärmeinwirkungen von den nördlich angrenzenden Sport- und Spielfeldern des Zentralen Ruthenberger Spielbereiches auf das Grundstück untersucht. Aufgrund der Nähe zu den Spiel- und Sporteinrichtungen kommt es im nördlichen Bereich des Grundstücks zu Überschreitungen der anzuwendenden Richtwerte. Die Hauptgeräuschimmissionen gehen vom nördlichen Bolzplatz aus. Darauf muss im Rahmen der Planung bzw. seiner Abwägung Rücksicht genommen werden. Daher sind die Sport- und Freizeitnutzung mit der angestrebten Wohnnutzung nur dann vereinbar, wenn sich mithilfe einer gezielten Grundrissaufteilung des zukünftigen Gebäudes die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) nach Süden, an der lärmabgewandten Gebäudeseite, orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, dürfen sich keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen innerhalb des Überschreitungsbereiches befinden. Eine Lärmschutzwand/-wall ist somit vermeidbar.

Darüber hinaus fand eine Ortsbegehung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, bei der der auf dem Grundstück befindliche Knick aufgrund seiner Biotopverbundfunktion als erhaltenswert eingestuft wurde. Allein die Reduzierung der Wallbreite (mit etwa 8-9 m Breite unverhältnismäßig groß) ist möglich. Davor solle ein ausreichend breiter Schutz- und Pflegestreifen freigehalten werden. Dies ist ebenfalls im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der immissionsschutz- und naturschutzrechtlichen Vorgaben reduziert sich das Baufenster auf den mittleren Bereich des Grundstücks. Im vorderen Bereich an der Slevogtstraße sollen Stellplätze untergebracht werden. Der Standort der Wertstoffcontainer kann voraussichtlich innerhalb der Fläche verlagert werden.

Da es sich bei der Planung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, findet das beschleunigte Aufstellungsverfahren nach § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) Anwendung. Hiernach entfällt neben der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Darüber hinaus gelten die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig; sie lösen daher kein Kompensationserfordernis aus.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche „Jugendheim“ ist in Wohnbaufläche zu ändern.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Schalltechnische Untersuchung vom Büro Lärmkontor, Mai 2017