AZ: 61-26-206 B / Frau Krüger

Drucksache Nr.: 1026/2013/DS

=====

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

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 206 B "Kreuzkamp /
Stubbenkammer"**

- **Aufhebungsbeschluss sämtlicher Be-
schlüsse zum Bebauungsplan Nr. 206
für den nördlichen Teilbereich**
- **Aufstellungsbeschluss für den Bebau-
ungsplan Nr. 206 B**
- **Anwendung des beschleunigten Ver-
fahrens gem. § 13 a Baugesetzbuch
(BauGB)**

A n t r a g:

1. Die Beschlussfassungen zur Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 206 „Kreuz-
kamp – Krückenkrug“ aus den 1980er
Jahren werden für seinen nördlichen,
derzeit noch unbeplanten Bereich aufge-
hoben (Aufstellungsbeschluss vom
21.06.1983 und Entwurfs- und Ausle-
gungsbeschluss vom 13.11.1985).
2. Für das Gebiet zwischen den Straßen
Kreuzkamp im Norden und Stubben-
kammer im Süden, östlich des Roschdoh-
ler Wegs sowie westlich des Mecklenbur-
ger Weges und der Kleingartenanlage
„Einfeld“ bzw. des SWN-Umspannwerkes
Nord im Stadtteil Einfeld ist der Bebau-
ungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stub-
benkammer“ im Sinne des § 30 Bauges-

setzungsbuch (BauGB) aufzustellen. Der Bebauungsplan soll der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Einfeld dienen.

3. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist mit den Hinweisen nach § 13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
5. Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Allgemeine Verwaltungskosten
- Kosten für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung in Höhe von ca. 5.000,00 €.

B e g r ü n d u n g :

Die Ratsversammlung hat im Jahre 2010 die „Gesamtstädtische Untersuchung zur Hinterlandbebauung“ beschlossen, in der 40 Standorte im Stadtgebiet identifiziert wurden, bei denen sich die sehr langen Wohngrundstücke potentiell für eine bauliche Nachverdichtung anbieten. Darin wird der **Standort** „Stubbenkammer“ hinsichtlich seiner Standort-eignung als durchschnittlich bewertet (wg. Erreichbarkeiten von Infrastrukturen). Die restlichen Standorte im Stadtteil sind entweder ebenfalls durchschnittlich oder schlechter bewertet. Die Untersuchung legt als Handlungsempfehlung fest, dass die Planung allein auf Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer angestoßen werden sollte.

Der Wunsch nach baulicher Verwertung von Flächen zwischen den Straßen Stubbenkammer und Kreuzkamp wurde von den Eigentümern der Gartenparzellen in 2014 mithilfe einer schriftlichen **Anfrage**, begleitet von einer Unterschriftenliste, vorgetragen. Gleichzeitig entwickelte sich die Initiative des Stadtteilverstehers zur Ansiedlung einer seniorengerechten Wohnanlage im Stadtteil Einfeld.

Anschließend hat der **Stadtteilbeirat** seine ablehnende Haltung in der Stadtteilbeirats-sitzung am 24.03.2015 bekannt gegeben. Er lehnt die Entwicklung vor allem deshalb ab, weil die Voraussetzungen für eine seniorengerechte Wohnanlage nicht geeignet sind. Außerdem führt er die persönliche Situation eines Eigentümerpaares an, die sich gegen die Entwicklung ausgesprochen haben.

Im Jahre 1983 wurde bereits der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 206 „Kreuzkamp / Krückenkrug“ für den Abschnitt zwischen den gleichnamigen Straßenzügen gefasst. Nach jahrelangem Ruhen der Planung wurde im Jahre 2000 schließlich der B-Plan Nr. 206 A rechtskräftig, der aufgrund von eigentumsrechtlichen Schwierigkeiten lediglich für den südlichen Teilbereich zwischen Stubbenkammer und Krückenkrug Regelungen zur zulässigen Nutzungen trifft.

Der B-Plan Nr. 206 soll nun für den nördlichen Teilbereich durch Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 B neu begonnen werden, mit dem **Ziel**, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung dieses Gebietes zu schaffen. Es sollen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau bereitgestellt werden, um den stadtteilbezogenen Bedarf an Wohnbauland zu decken. Es ist bekannt, dass für den Stadtteil Einfeld eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken herrscht. Auf diese Weise werden vorhandene Siedlungsbereiche genutzt, der Erschließungsaufwand reduziert und vorhandene Infrastrukturen gestärkt. Nicht zuletzt entspricht diese Planung den Forderungen der Stadtentwicklung, welche der Innenentwicklung vor Außenentwicklung eine besondere Bedeutung gibt.

Aus diesem Grund soll auch beschlossen werden, dass das Aufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Die Prüfung ergab, dass die Voraussetzungen zur Anwendung dieses Verfahrens vorliegen. Hierbei wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet (§ 13 Abs. 3 i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden.

Es ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen einer Stadtteilbeiratssitzung durchzuführen. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Abgeleitet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist eine Festsetzung hinsichtlich der Nutzungsart als **Wohngebiet** vorgesehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich. Die vorwiegende Nachfrage nach Baugrundstücken für den Bau von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern soll durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise geregelt werden.

Die äußere **Erschließung** wird von Seiten der Stadtverwaltung von Westen über den Roschdohler Weg bevorzugt, da hier die Erschließungslängen kurz und die dadurch entstehenden Kosten möglichst gering gehalten werden können. Im Vergleich zur Anbindung über den Mecklenburger Weg oder auch über die angrenzenden Straßen Kreuzkamp/Stubbenkammer können hier wesentliche Mehrverkehre vermieden werden. Diese Möglichkeit der Erschließung wurde geprüft.

Die Frage, ob die Flächen auch für eine **seniorengerechte Wohnanlage** genutzt werden können, wurde kontrovers beurteilt. Auf der einen Seite gibt es eine große Nachfrage nach dieser Wohnform, auf der anderen Seite ist der Standort aufgrund seiner Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Ärzte etc.) eher mäßig geeignet, sodass auch der Seniorenbeirat den Standort problematisch einschätzt. Deshalb wurden Alternativflächen in Einfeld in den Blick genommen. Derzeit entstehen auf dem Grundstück Uferstraße 9 seniorengerechtes Wohnen, von wo aus alle wichtigen Einrichtungen zur Grundversorgung fußläufig erreichbar sind.

Wegen der Nähe zu immissionsträchtigen Nutzungen, wie der Bahnlinie nach Kiel im Osten und der Biologischen Abfallverwertungsanlage, ist es erforderlich, ein Schallschutzgutachten aufzustellen.

Da der jetzige Zuschnitt der Grundstücke die Erschließung von Baugrundstücken nicht ermöglicht, ist außerdem ein förmliches Umlegungsverfahren erforderlich, was dazu dient, die Grundstücke entsprechend der vorgesehenen Bebauung zuzuschneiden. Die Realisierung der Bebauungsplanung soll daher durch ein **Umlegungsverfahren** nach § 45 ff BauGB erfolgen - ähnlich wie in dem südlich angrenzenden Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 206 A, in dessen Geltungsbereich im Jahre 2003 die Parchimer Straße entstanden ist. Dazu ist ein separater Beschluss erforderlich, der den Umlegungsausschuss ermächtigt, das Umlegungsverfahren durchzuführen. Die Umlegung und das Bauleitplanverfahren sollen zeitlich auf einander abgestimmt ablaufen.

Der Planungs- und Umweltausschuss hat mit Beschluss vom 02.02.2017 (0859/2013/DS) zunächst den Umlegungsausschuss ermächtigt, Vorgespräche mit den Grundeigentümern im Rahmen der Umlegung zu führen. Diese Vorgespräche ergaben, dass alle Eigentümer der Umlegung positiv gegenüber stehen.

Es wird nun vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 206 „Kreuzkamp/Stubbenkammer“ zu fassen, um sowohl das Umlegungsverfahren fortzuführen als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hinterlandbebauung zu schaffen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Entscheidung des Stadtteilbeirates vom 24.03.2015
- Anschreiben von Anwohnern als Reaktion auf die Entscheidung des Stadtteilbeirates (03/04.2015)
- Anschreiben der Interessengemeinschaft Stubbenkammer (15.06.2015)