

AZ: IV 61-26-95

Drucksache Nr.: 0715/2003/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	23.08.2005	N	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	25.08.2005	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	06.09.2005	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Erster Stadtrat

Verhandlungsgegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 95 "An der
Bullenwiese"
- Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens
mit geändertem Plangebiet und neuen
Planungszielen**

A n t r a g:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 ist fortzuführen; das zwischen der Lindenstraße, der Straße Grüner Weg, der Altonaer Straße und der Störniederung gelegene Gebiet wird um die Grundstücke Altonaer Straße 180, Grüner Weg 2 – 40 und 48 – 58 sowie Lindenstraße 56 – 74 verkleinert.
2. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 wird mit geänderten Planungszielen fortgesetzt. Anstelle eines Gewerbegebietes ist jetzt die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und sonstiges Gewerbe geplant.
3. Auf die Durchführung einer Bürgeranhörung wird nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Bauges-

setzungsbuch verzichtet. Die Bürgeranhörung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet An der Bullenwiese“ vom 25. Mai 2005 und die Informationsveranstaltung des Stadtteilbeirates Wittenberg zu Einzelhandelsprojekten im Bereich Altonaer Straße / Grüner Weg / Störwiesen vom 16.05.2002 entspricht den Anforderungen des § 3 Abs. 1 BauGB.

4. Der Beschluss zur Fortführung des Aufstellungsverfahrens mit verkleinertem Plangebiet und geänderten Planungszielen ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Allgemeine Verwaltungskosten

Begründung:

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 19. / 20.03.1985 die Aufstellung des o. a. Bauleitplanes beschlossen. Das Planungsziel für den nördlichen Teil des Plangebietes bestand darin, zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf Gartenparzellen und auf dem Hintergelände von bebauten Grundstücken zu schaffen. Für das restliche Plangebiet, das zum überwiegenden Teil vom Betriebsgelände der Firmen Lekkerland sowie C & C eingenommen wird, sollten die vorhandene gewerbliche Nutzung und die Wohnbebauung im südlichen Abschnitt des Grünen Weges festgeschrieben werden. Diese Planungsziele wurden von der Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 23.06.1998 bestätigt, bei einem gleichzeitigen Beschluss zur Verkleinerung des Plangebietes im Bereich der Lindenstraße..

Die vorstehend genannten Planungsziele haben keine Gültigkeit mehr.

Am 03.02.2004 hat die Ratsversammlung die Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für Teilbereiche des o. a. Bebauungsplanes beschlossen, mit dem Ziel, anstelle einer gewerblichen Nutzung auf dem Lekkerland-Gelände eine Nutzung im Bereich des großflächigen Einzelhandels zu ermöglichen. Nach Errichtung eines Zentrallagers in Hamburg-Stapelfeld wurde der Lekkerland-Lagerbetrieb in Neumünster nicht mehr benötigt. Stattdessen soll eine großflächige Einzelhandelsnutzung mit 4.350 m² Verkaufsfläche, davon 2.850 m² Verkaufsfläche für Güter des periodischen oder auch täglichen Bedarfs und 1.500 m² Verkaufsfläche für Güter des aperiodischen Bedarfs ermöglicht werden. Der Großhandelsbetrieb von C & C wird weitergeführt.

Es wird vorgeschlagen, die Grundstücke Altonaer Straße 180, Grüner Weg 2 – 40 und 48 – 58 sowie Lindenstraße 56 – 74 aus dem Plangebiet zu entlassen, da derzeit kein Interesse daran besteht, eine Wohnnutzung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu ermöglichen. Weiterhin wird vorgeschlagen, den rückwärtigen Teil des Grundstückes Grüner Weg 42 – 46, der sich als naturbelassene Grünfläche entwickelt hat und nicht für Einzelhandelszwecke genutzt werden soll, aus dem Plangebiet zu entlassen.

Im Zuge der Fortführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 95 „An der Bullenwiese“ werden verschiedene Untersuchungen / Gutachten erforderlich:

- Die allgemeine Vorprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für die geplante Einzelhandelsnutzung,
- ggf. die Aufstellung eines Grünordnungsplanes,
- eine Verkehrsuntersuchung, inwieweit eine Umgestaltung der Knotenpunkte Altonaer Straße / Grüner Weg und Lindenstraße / Grüner Weg durch den zusätzlichen Verkehr der neuen Einzelhandelseinrichtungen erforderlich sein wird,
- ein Schallgutachten, in dem die vom großflächigen Einzelhandel ausgehenden Lärmemissionen – insbesondere durch den Liefer- und den Stellplatzverkehr – gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung bewertet werden.

Das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „An der Bullenwiese“ ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 24. Juni 2004 fortzuführen, was u. a. die Erstellung eines Umweltberichtes erfordert.

Auf die Durchführung einer weiteren Bürgeranhörung wird verzichtet, da bereits im Zuge der Aufstellung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes 1990 „Sondergebiet An der Bullenwiese“ im Mai 2005 eine Bürgeranhörung und im Mai 2002 eine Informationsveranstal-

tung des Stadtteilbeirates Wittorf zum gleichen Plangebiet mit den gleichen Planungszielen durchgeführt wurde.

Unterlehberg

Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan neu
- Übersichtsplan alt
- Investorenplanung