



Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26-248
Datum: 19.05.2016

2016/141
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	21.06.2016	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	23.06.2016	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 248

Planbereich: „Alter Garten“

hier:

- a) Beschluss zur Einstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 200
- b) Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 248

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss 3 beschließt:

- a) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 200 „Alter Garten“ einzustellen und
- b) den Bebauungsplan Nr. 248, Planbereich „Alter Garten“ aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 ergibt sich aus der beige-fügten und zum Beschluss gehörenden Karte (Anlage 1).

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Einleitung

Bereits im Jahre 2008 wurde für den nordwestlichen Bereich des hier zugrunde liegenden Plangebiets ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 200 „Alter Garten“ beschlossen. Die Planung wurde jedoch nach der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nicht mehr weitergeführt, da inhaltliche Unstimmigkeiten bestanden und eine Nutzung nicht durchführbar erschien.

Da diese Fragestellungen inzwischen ausgeräumt wurden und eine Bebauung der Fläche aus Sicht der Verwaltung nun umsetzbar erscheint, wird das Verfahren nun erneut aufgegriffen. Weil jedoch das ursprüngliche Plangebiet deutlich vergrößert wird und im Zuge dessen zusätzliche inhaltliche Aspekte zu berücksichtigen sind, ist das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren Nr. 200 einzustellen. Stattdessen wird der Bebauungsplan Nr. 248 „Alter Garten“ aufgestellt.

2. Geltungsbereich

Der rund 6 ha große Geltungsbereichs Nr. 248 „Alter Garten“ liegt im Ortsteil Henrichenburg. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Henrichenburg, Flur 7, Nr. 88 (608 m²), Nr. 523 (1.468 m²), Nr. 525 (23 m²), Nr. 526 (8 m²), Nr. 646 (116 m²), Nr. 778 (5.382 m²), Nr. 780 (12.182 m²), Nr. 878 (11.643 m²), Nr. 902 (1 m²), Nr. 913 (14.867 m²), Nr. 1044 (1.463 m²), Nr. 1045 (2.527 m²), Nr. 1046 (10.380 m²).

Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Auf- bzw. Abfahrt zur Bundesautobahn 2 begrenzt, im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans H1 sowie durch die Straße „Alter Garten“. Im Süden und im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung. Darüber hinaus befindet sich östlich des Quartiers der Bebauungsplan Nr. 117 a „Nördlich der Hagenstraße“.

3. Planungsanlass und –erfordernis

Innerhalb des Plangebiets befinden sich größtenteils Wiesen- und Ackerflächen. Darüber hinaus liegen innerhalb des Geltungsbereichs die Grundschule Alter Garten, ein Bolzplatz sowie einzelne Wohngebäude.

Für eine Teilfläche ist nun ein Projektentwickler an die Stadt herangetreten. Die Einbeziehung dieser privaten Fläche eröffnet zusätzlichen Handlungsspielraum und ist der Auslöser des aktuellen Prozesses.

Die Fläche soll nun im nördlichen sowie östlichen Bereich wohnbaulich entwickelt werden. Die Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf den Bereich südlich der BAB 2 wird zum Erhalt des übrigen Landschaftsraumes beitragen. Um gleichzeitig die städtebauliche Ordnung der Arrondierung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die moderate Siedlungsentwicklung in Henrichenburg soll durch die BAB 2 begrenzt werden, um die Freiraumstrukturen nördlich der BAB 2 zu erhalten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen durch eine behutsame Nachverdichtung beste-

hender Strukturen, um durch die Fortentwicklung und Anpassung im Zusammenhang bebauter Ortsteile die weitere Flächeninanspruchnahme auf ein erforderliches Maß zu begrenzen.

Die unmittelbare Nähe der Anschlussstelle der BAB 2 und die Empfindlichkeit der Wohnnutzung gegenüber Lärmemissionen machen eine Überprüfung der Lärmsituation im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erforderlich, um gegebenenfalls adäquate Maßnahmen des Lärmschutzes durchführen zu können.

5. Voraussichtliche Inhalte der Planung

Es ist derzeit vorgesehen, den nördlichen sowie östlichen Bereich des Plangebiets wohnbaulich zu entwickeln in Form einer zweigeschossigen lockeren Bauweise. Darüber hinaus ist angedacht, den Bolzplatz, welcher sich zurzeit noch östlich der Schule befindet, in den Süden zu verlagern. Die Wiesenflächen im Süden des Quartiers sollen erhalten bleiben. Eine detaillierte inhaltliche Ausgestaltung der Planung wird im Rahmen der Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts geschehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Im Zuge der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebiets werden zusätzliche Flächen versiegelt. Gegebenenfalls wird es notwendig sein, vorhandene Gehölze zu beseitigen.

Die günstige räumliche Lage des Plangebiets, wie insbesondere die Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und verschiedenen Nahversorgungsangeboten kann sowohl zu einer familienfreundlicheren Stadtentwicklung als auch zu einer Stärkung des Umweltverbunds beitragen.

7. Weitere Vorgehensweise

Der nächste Verfahrensschritt ist die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und die Unterrichtung der Öffentlichkeit darüber, wo und in welchem Zeitraum sie sich über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung informieren kann.

Darüber hinaus werden erste städtebauliche Ideen entwickelt, um darauf aufbauend einen städtebaulichen Entwurf aufstellen und die voraussichtlichen Inhalte der Planung detailliert ausgestalten zu können.

Anlage

Anlage 1: Übersichtsskizze

Mitzeichnung:

Bereich 12
gez.: i. V. Lammers

