

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2004/214

freigegeben am 19.07.2004

GB 3

Sachbearbeiter/in: Zech, Guido

Datum: 17.09.2004

Bebauungsplan Nr. 63 E - Wahnbek - Hohe Brink

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	27.09.2004	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	05.10.2004	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes 63 E – Wahnbek - Hohe Brink nebst örtlichen Bauvorschriften wird beschlossen.
2. Auf dieser Grundlage wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorzunehmen.

Sach- und Rechtslage:

Das Baugebiet Donaustraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63 D – Wahnbek – Donaustraße verzeichnet eine rege Nachfrage. Von insgesamt 11 Grundstücken wurden bereits 9 Grundstücke veräußert bzw. die Kaufverträge stehen kurz vor dem Abschluss.

Nunmehr soll der nördlich des Baugebietes liegende Bereich sukzessive erschlossen werden. Insgesamt wird das Baugebiet ca. 61 Grundstücke umfassen.

Die bisherige durch die Gremien beschlossene Rahmenplanung wurde auf Grundlage des im Frühjahr erstellten zweiten Geruchsgutachtens überarbeitet. Als wesentliche Änderung sind die geringfügig veränderte Lage des Regenwasserrückhaltebeckens, die Überplanung eines Teilbereiches der im Bebauungsplan 63 C festgesetzten Grünfläche zugunsten eines weiteren Wohngrundstückes und der Verzicht auf eine Anbindung an die Hohe Brink zu nennen. Hinsichtlich der letzteren Änderung wird darauf verwiesen, dass die nordöstlichen Grundstücke sich ausschließlich in privater Hand befinden. Durch die Festlegung einer privaten Erschließungsstraße können die Eigentümer wie in ähnlichen Fällen (Bebauungsplan 56 B – Südender Straße) eine eigene Erschließung herstellen.

Das gesamte Gebiet wird durch eine Erschließungsstraße mit Anbindung an die Butjadinger Straße angeschlossen. Im Rahmen eines Lärmgutachtens wurde die zukünftige Belastung auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke überprüft und für möglich befunden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die bisherigen Bebauungspläne im Süden wird im Südwesten ein Grundstück über die Donaustraße erschlossen und im Südosten ein Grundstück über die Willehadstraße.

Insgesamt war die Verwaltung bemüht, den Anteil der öffentlichen Flächen, insbesondere der Straßen, möglichst gering zu halten, um zum einen günstige Baulandpreise anbieten zu können und zum anderen später teure Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen öffentlicher Flächen gering zu halten.

Näheres wird in der Sitzung durch das Planungsbüro NWP berichtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Anlagen:

1. Gestaltungskonzept
2. Planzeichnung Bebauungsplan 63 E und Planzeichenerklärung
3. Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften