



Beschlussvorlage Federführend: Bau- und Planungsamt	Vorlage-Nr: VO/11/079 Status: öffentlich Datum: 13.04.2011 Berichterstatter: Dipl.-Ing. Maysack- Vortrag im Rat: Sommerfeld Erstellt von: Dipl.-Ing. Maysack- Sommerfeld				
B-Plan 22, 4. Änderung "Denkmalstraße - Kaffeetwiete" - Entwurfsberatung -					
Beratungsfolge: <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 15%;">Datum</td> <td style="width: 15%;">Gremium</td> </tr> <tr> <td>02.05.2011</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	02.05.2011	Bau- und Planungsausschuss
Datum	Gremium				
02.05.2011	Bau- und Planungsausschuss				

- A: Sachbericht**
B: Stellungnahme der Verwaltung
C: Prüfungen:
 1. Umweltverträglichkeit
 2. Kinder- und Jugendbeteiligung**D: Finanzielle Auswirkungen**
E: Beschlussempfehlung

Zu A: Sachbericht

Die Planung wurde zuletzt im Bau- und Planungsausschuss am 02.11.2009 beraten. Es wurde beschlossen, für das Gebiet nordwestlich der Denkmalstraße in einer Tiefe von ca. 120 m die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufzustellen. Planungsziel ist die Bereitstellung weiterer Wohnbauplätze. Die ehemals landwirtschaftliche Hofstelle sollte dafür abgebrochen werden.

Im Laufe des Jahres 2010 äußerte der Grundstückseigentümer den Wunsch, auf seinem Grundstück eine ca. 9 x 18 m große Lager- und Abstellhalle zu errichten. Hier sollten insbesondere Traktor, Anhänger sowie Geräte zur Grünlandpflege untergebracht werden. Diese Nutzungsabsicht wurde jedoch von der Verwaltung als unverträglich mit der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes beurteilt.

In einem Gespräch mit dem Eigentümer wurde nun deutlich, dass die Hofstelle auf Dauer abgerissen werden soll. Als vorübergehende Unterstellmöglichkeit für einige wenige, kleine landwirtschaftliche Geräte ist der Bau einer normalen Doppelgarage ausreichend.

In der Sitzung des Ausschusses am 07.03.2011 wurde die Angelegenheit wegen kurzfristig festgestellter Unstimmigkeiten von der Tagesordnung abgesetzt.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Als Anlage sind ein Bebauungskonzept und ein daraus entwickelter Planentwurf beigefügt. Vorgeschlagen wird darin eine ergänzende Bebauung mit zwei Doppelhäusern entlang der Denkmalstraße und einem Einfamilienhaus an der Pinneberger Straße. Anstelle der Doppelhäuser wären auch Einzelhäuser möglich. Berücksichtigt ist dabei auch eine Zufahrt zu der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Der Teich an der Denkmalstraße bleibt als Biotop und ortsbildprägendes Element erhalten. Die rückwärtigen Baugrundstücke können deshalb zu gegebener Zeit erst nach einem (teilweisen) Abbruch des Wirtschaftsteiles erschlossen werden.

Eine Variante ohne die Erhaltung des Teiches wird nicht mehr vorgelegt. Der Teich sollte als prägendes landschaftliches Element in der Ortslage und aufgrund seiner ökologischen Bedeutung auf jeden Fall erhalten bleiben. Seine Beseitigung wäre genehmigungspflichtig und würde - falls diese erteilt werden würde - auf jeden Fall eine entsprechende Ersatzmaßnahme notwendig machen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung; es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der wegen der damit verbundenen Verfahrenserleichterungen in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt werden sollte. Im beschleunigten Verfahren wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Vorgeschlagen wird, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht zu verzichten. Danach und nach einer ersten grundsätzlichen Abstimmung mit den wesentlichen Behörden könnte dann der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss beraten werden.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

wird im Zuge der weiteren Planung abgearbeitet
Der erforderliche Umfang hängt vom gewählten
Aufstellungsverfahren ab.

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird vom Büro Maysack-Sommerfeld Stadtplanung erarbeitet, die Mittel stehen im Haushalt bereit.

Zu E: Beschlussempfehlung

Der Ausschuss nimmt das in der Sitzung vorgestellte Bebauungskonzept und den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung als Grundlage für die weiteren Gespräche mit dem Grundstückseigentümer sowie eine erste grundsätzliche Abstimmung mit den wesentlichen Behörden zur Kenntnis. Der Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten

Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch wird grundsätzlich zugestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durchgeführt werden.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlagen:

Bebauungskonzept
Vorentwurf Planzeichnung mit Zeichenerklärung