



Mitteilungsvorlage

Nr.: MV/309/2022 / öffentlich

Bebauungsplan Nr. 239 in Kampe "Wohngebiet Industriestraße / Straße Röbbenberg" mit 79. Flächennutzungsplanänderung: Modifizierung der Planungskonzeptionen

Beratungsfolge:

| Gremium | frühestens am |
|--------------------------------------------|---------------|
| Ausschuss für Planung, Umwelt, Klimaschutz | 09.11.2022 |

Sach- und Rechtsdarstellung:

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.09.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 in Kampe gefasst. Seinerzeit standen zwei Planungsvarianten zur Diskussion:

Variante 1 sah die Ausweisung eines Grünpuffers entlang der Industriestraße vor, da dieser Bereich von Lärmimmissionen derart belastet ist, dass eine Festsetzung als Wohngebiet nicht zum Tragen kommen kann.

Variante 2 beinhaltet statt der Ausweisung eines Grünpuffers die Festsetzung eines Mischgebietes mit Einschränkungen (Wohnen nur im Zusammenhang mit einer geschäftlich/gewerblichen Nutzung). Diese zweite Planungsvariante wurde favorisiert.

Im Frühjahr dieses Jahres wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das notwendige avifaunistische Gutachten wurde erstellt. Für die erforderliche Ersatzaufforstung des überplanten Waldes wurden Flächen (in Garrel und in Ellerbrock) ermittelt und können zur Verfügung gestellt werden.

Als problematisch erweist sich jedoch die Erschließungsplanung vor dem Hintergrund der Höhensituation im Gelände: Die Industriestraße liegt etwa 1,90 m über das Niveau des neuen Baugebietes. Um eine verkehrsgerechte Anbindung an die Industriestraße sicherzustellen, müsste das Plangebiet insgesamt wesentlich aufgefüllt werden. Das Erfordernis der Auffüllung ergibt sich zudem daraus, dass die Oberkante des Gewässerstandes Küstenkanal der Höhe des neuen Baugebietes entspricht.

Die Auffüllung des Geländes würde die Erschließungskosten enorm erhöhen. Zudem müsste zu den Nachbargrundstücken eine sanfte Abflachung erfolgen; alternativ wären Spundwände zu ziehen. Der erhaltenswerte Baumbestand in den Randbereichen würde auf alle Fälle stark in Mitleidenschaft gezogen werden. Zudem ergäben sich Probleme bei einer evtl. künftigen Erweiterung des Baugebietes Richtung Osten; diese Option ist durch die Einplanung zweier Straßenanbindungen bereits in der Planungskonzeption des Bplanes 239 berücksichtigt.

Weitere Schwierigkeiten ergeben sich hinsichtlich der Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation.

Als Lösung wird die bisherige Planungskonzeption in folgenden Punkten abgewandelt:

- Auf die Anbindung des Baugebietes für den motorisierten Verkehr an die Industriestraße wird abgesehen. Es wird eine Wendeanlage eingeplant. Von dieser wird eine Fuß-/Radwegeverbindung zur Industriestraße geschaffen. Über diese Verbindung wird der Baustellenverkehr abgewickelt.
- Das Mischgebiet (drei Bauplätze) entlang der Industriestraße entfällt. Der bestehende Wald bleibt hier erhalten.

- Zwischen Wald und Wohngebiet wird ein Graben gezogen, um das vom Küstenkanal ggf. einsickernde Wasser aufzufangen und der geplanten Regenwasserrückhalteanlage zuzuführen.

Die vorgesehenen Planänderungen sind in der dieser Anlage beigefügten Skizze zu entnehmen. Zur weiteren Information ist als zweite Anlage die Schmutzwasser- und Regenwasser-Kanalplanung beigefügt.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird die Baufläche insgesamt zwar reduziert, die Erschließung jedoch wesentlich unproblematischer und kostengünstiger. Es können weiterhin 22 Wohnbauplätze zur Verfügung gestellt werden. Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt nach Süden ausschließlich über den Carolaweg. Aufgrund der kleinen Dimension des Neubaugebietes sind die Beeinträchtigungen für die bestehende Siedlung nicht erheblich. Der Fuß-/Radweg zwischen Wendeanlage und Industriestraße wird so hergerichtet, dass im Notfall dieser als Zufahrt genutzt werden kann. Kostensenkend wirkt sich des Weiteren die Verkleinerung des Bedarfs für die Kompensationsmaßnahmen aus.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wird entsprechend angepasst.

Die Offenlegung der beiden Bauleitpläne (B-Plan 239, 79. F-Plan-Änderung) soll in Kürze erfolgen.

Mit dem Planungsamt des Landkreises wurde die Vorgehensweise abgestimmt. D. h., dass für die zum Tragen kommende aktualisierte Variante kein neuer Beschluss gefasst werden muss, da der Verwaltungsausschuss und der Stadtrat im Rahmen des Feststellungs- und Satzungsbeschlusses letztendlich durch diese Beschlussfassung die Planungskonzeption legitimieren.

Weitere Einzelheiten werden bei Bedarf in der Sitzung vorgetragen.

Anlagen

- SW- und RW-Kanalplanung
- Überarbeitete_Planskizze (3)

In Vertretung

Heidrun Hamjediers
Erste Stadträtin