

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/054

Datum der Freigabe: 06.04.2023

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	23.03.2023
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	24.04.2023	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

11. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Ellenberg" für die Wohnbebauung an den Regenrückhaltebecken; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sach- und Rechtslage:

Am 24.02.2021 hat die Stadtvertretung die Aufstellung einer 11. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Ellenberg“ für die Wohnbebauung auf den bis her brach liegenden Flächen an den Regenrückhaltebecken beschlossen.

Hier sollen anstelle der ursprünglich festgesetzten Reihenhausbauung neben Mehrfamilienhäusern mit z.T. gefördertem Wohnraum auch inkludierter Wohnraum für die ortsansässigen Werkstätten für beeinträchtigte Menschen entstehen.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ersichtlich, dass die dortigen Wohnbauflächen inzwischen aufgrund der jahrzehntelangen Brachlage als Biotopfläche eingestuft werden.

Die Untere Naturschutzbehörde hat jedoch nach Abstimmungsgesprächen eine Befreiung vom Biotopschutz in Aussicht gestellt. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden in dem Satzungsentwurf festgelegt.

Außerdem hast sich die südöstlich liegende, mit Bäumen und Sträuchern bewachsene „Inselfläche“ zwischen der Borkumer und der Glücksburger Straße inzwischen zu einer Waldfläche entwickelt. Somit wäre ein 30 m breiter Waldabstandstreifen zur geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Das würde jedoch die Realisierung der geplanten Bebauung verhindern.

Auch hier ist einer Umwandlung des Randbereiches zu der geplanten Wohnbebauung durch die Untere Forstbehörde zugestimmt worden. Der Ausgleich dafür ist ebenfalls im B-Plan-Entwurf definiert und festgesetzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden gemäß anliegender Abwägungstabelle geprüft und abgewogen und in die Entwürfe der Planzeichnung und der Begründung eingearbeitet.

Nunmehr sind die vorliegenden Entwürfe der Planzeichnung mit Text und der Begründung zu billigen und zur Auslegung zu bestimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ JA ☒ NEIN

Die Kosten werden durch die Investoren übernommen.

Umweltauswirkungen:

☒ JA ☐ NEIN

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die Biotopfläche und die teilweise Waldumwandlung wurden in dem Satzungsentwurf definiert und festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 11. Änderung des B-Planes Nr. 1 "Ellenberg" für die Wohnbebauung an den Regenrückhaltebecken und die Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die Entwürfe der Planzeichnung mit Text (Stand: 06.04.2023) und der Begründung (Stand: 03.04.2023) sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Anlagen:

Abwägungstabelle_frühzeitige Stellungnahmen_2023-03-10

11ÄBP1_Planzeichnung_Entwurf_2023-04-06

11ÄBP1_Begründung_Entwurf_2023-04-03