

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen und private Grünfläche -

Bebauungsplan Nr. 1294, 1. Änderung

Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative

„Carlo-Schmid-Allee/ südlich Fösse“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Stadtteil: Badenstedt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich beinhaltet das Grundstück Badenstedter Straße 128 (ehemals Marktkauf / Flurstück 61/121, 65/17, 65/19 und 65/21, Flur 2, Gemarkung Badenstedt).

Im Norden wird es durch die Fösse, im Osten durch die Güterumgehungsbahn, im Süden von dem Grundstück Badenstedter Straße 130 – 132 (nur gerade / Dienstleistungszentrum) und im Westen von der Carlo-Schmid-Allee begrenzt.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die im Süden angrenzende Fläche Sonderbaufläche mit der näheren Bezeichnung Einzelhandel und Dienstleistung dar. Des Weiteren ist im Süden Wohnbaufläche sowie die Weiterführung der Fläche für die Eisenbahn und eine allgemeine Grünfläche dargestellt. Im Westen ist Wohnbaufläche mit dem Standortsymbol kirchliches Gemeindezentrum dargestellt. Im Norden ist eine allgemeine Grünfläche (Fösse-Grünzug) sowie Kleingartenflächen und im Osten Fläche für die Eisenbahn sowie gewerbliche Baufläche mit Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen dargestellt.

Die notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebäude des ehemaligen Marktkaufs steht bereits seit einigen Jahren leer. Eine Nachnutzung, die den Bebauungsplanvorgaben und dem städtischen Einzelhandelskonzept entspricht (flächenextensive, nicht Zentren relevante Sortimente), konnte nicht gefunden werden.

Aufgrund der steigenden Nachfrage an Wohnbauflächen und der guten Anbindung an Infrastruktureinrichtungen soll der Bebauungsplan geändert werden, um Wohnbauflächen zu schaffen. Der gültige Bebauungsplan Nr. 1294 setzt Gewerbegebiet mit Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben fest. Ausnahmsweise wäre großflächiger Einzelhandel mit flächenextensiven Sortimenten zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die geplante Wohnnutzung verwirklichen zu können.

2. Städtebauliche Situation und planerische Zielvorstellungen

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Badenstedt, der ca. 12.000 Einwohner hat und unmittelbar an die Stadtteile Davenstedt und Linden-Mitte angrenzt. Das Umfeld des

Plangebietes ist geprägt durch Wohnnutzung, Sportflächen, gewerbliche Flächen, einem Dienstleistungszentrum sowie der angrenzenden Güterumgebungsbahn.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich Grün- und Kleingartenflächen sowie die Fösse im Norden, im Osten angrenzend die Güterumgebungsbahn und Gewerbeflächen entlang der „Badenstedter Straße“, im Süden ein Dienstleistungszentrum mit Lebensmittelhandel, Kindertagesstätte und kleineren Betrieben und im Westen Sportflächen sowie Wohnbebauung entlang der „Carlo-Schmid-Allee“.

Das Grundstück mit dem ehemaligen Gebäude des Marktkaufes steht seit einigen Jahren leer und findet keine Nachnutzung. Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, das über die „Carlo-Schmid-Allee“ im Westen erschlossen werden soll.

In dem Bereich der Wohnbauflächen soll ca. III-IV geschossiger Wohnungsbau (Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhauseinheiten) entstehen. Der geplante Zeilentypus entwickelt sich ansatzweise aus der angrenzenden Wohnbebauung westlich der „Carlo-Schmid-Allee“.

Eine östlich angelegte Grünfläche soll sowohl einen Abstand zur Güterumgebungsbahn gewährleisten als auch eine Erholungsfläche bieten, um an den Fösse-Grünzug anzuschließen.

3. Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des zu planenden Wohngebietes soll im Westen über die „Carlo-Schmid-Allee“ durch zwei Zufahrten erfolgen, so dass das Wohngebiet durch einen Art „Ringverkehr“ erschlossen werden kann. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist fahrbahnbegleitendes Parken vorgesehen.

Des Weiteren sollen die Grundstücke durch private Erschließungsstiche erschlossen werden und dortiges Anwohnerparken ermöglichen.

Eine östlich der Wohnbaufläche geplante Grünfläche mit einer Fuß- bzw. Radwegeverbindung soll an den Fösse-Grünzug anschließen und Distanz zur Güterumgebungsbahn schaffen.

Eine Verkehrsfläche im Süden abgehend von der „Carlo-Schmid-Allee“ als bereits vorhandene Stichstraße dient der Erschließung des Dienstleistungszentrums mit Verbrauchermarkt.

Eine ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Straßenbahnlinie 9 und die Buslinie 581 Haltestelle „Am Soltekompe“ stadtein- und auswärts in ca. 0,4 km fußläufiger Entfernung bzw. durch die Buslinie 580 stadtauswärts mit Endpunkt an der gleichnamigen Haltestelle.

4. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung, aufgrund der bereits heute durch den ehemaligen Marktkauf und den dazugehörigen Stellplätzen weiträumig überbauten Flächen, nicht vorbereitet (GRZ 0,6 Bebauungsplan Nr. 1294). Durch die ausgewiesene Grünfläche im Osten wird ein Teil der Fläche wieder entsiegelt und könnte sich somit positiv auf die Umgebung auswirken.

Das Plangebiet liegt an der „Carlo-Schmid-Allee“ bzw. das Wohngebiet ca. 10 - 80 m von der Güterumgebungsbahn entfernt. Eine Fläche für Schallschutz soll daher parallel entlang dieser beiden Lärmquellen vorgesehen werden. Der Lärmschutz entlang der Güterumgebungsbahn liegt außerhalb des Geltungsbereiches und soll durch geeignete Maßnahmen im weiteren Verfahren sichergestellt werden. Des Weiteren befindet sich südlich des Wohngebietes eine Erschließungsstraße zum Parkplatz der Einzelhandelsnutzung. Im weiteren Verfahren wird geklärt, welche Details der Art und Dimension vor Lärm schützenden Maßnahmen erforderlich sind.

Altlasten- und Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt. Entsprechende Prüfungen werden im laufenden Verfahren durch die jeweiligen Stellen durchgeführt.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche und ist damit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche muss weniger als 20.000 m² betragen. Im Plangebiet werden ca. 19.300 m² als Bauland (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 (Verringerung der GRZ von 0,6 im derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 1294) wird dieser Grenzwert mit ca. 7.700 m² unterschritten.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 im beschleunigten Verfahren entsprechend. Nach § 13 Abs. 2 kann das Verfahren durch Straffung oder das Weglassen einzelner Verfahrensschritte verkürzt werden. Dies ist hier nicht beabsichtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

6. Kosten

Kosten für die Stadt entstehen durch die Planung nicht. Die entstehenden Kosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag bzw. einen Erschließungsvertrag an den Investor weitergegeben.

Aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12/08.04.2015