

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.04.2018	Ö

Verfasser: Herr Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

### **3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik" im Verfahren nach § 13b BauGB - Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohnnutzungen und zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen im zukünftigen Baugebiet nördlich des Seniorenwohnsitzes/ der Röpertsbergklinik

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Für den Bereich südöstlich der Straße Röpertsberg, westlich des Ehrenmals und nördlich des Seniorenwohnsitzes wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Verbesserung der Bebaubarkeit der Grundstücke mit Wohnungen und zur Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlagen im zukünftigen Baugebiet.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Die Entwürfe der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „südöstlich Röpertsberg, nördlich Seniorenwohnsitz/ Röpertsbergklinik“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.***
- 4. Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.***

**5. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.**

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Wolf, Michael am 10.04.2018

Voß, Bürgermeister am 10.04.2018

**Sachverhalt:**

Nach der Beschlussfassung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses vom 20.11.2018 (Aufstellung, städtebauliche Skizzen) hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB am 16.01.2018 im Ratssaal stattgefunden (siehe anliegende Niederschrift). Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand zwischen dem 21.12.2017 und dem 31.01.2018 statt.

Zudem wurde zwischen Mittwoch, 24. Januar 2018, 00:00 Uhr und Dienstag, 30. Januar 2018, 00:00 Uhr an zwei Stellen (Henri-Dunant-Straße, zwischen Krankenhaus und Einmündung Robert-Koch-Weg sowie an der Straße Röpertsberg, zwischen Einmündung Albert-Schweitzer-Straße und Ehrenmal) Verkehrszählungen und Geschwindigkeitsmessungen durchgeführt. Auszüge aus den umfangreichen Zählergebnissen liegen der Vorlage an und sind – soweit möglich und notwendig – in die vorliegende Entwurfsplanung eingeflossen. In der Henri-Dunant-Straße wurde eine DTV (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV in Kfz/24h)) von 2726 Kfz/24h und in der Straße Röpertsberg eine DTV von 805 Kfz/24h festgestellt. Die DTV in der Henri-Dunant-Straße scheint der Verkehrsbedeutung als Haupteinfahrstraße für DRK-Krankenhaus, DRK-Seniorenhaus, Montessori-Kindergarten sowie Teile der Wohngebiete Röpertsberg, u.a. angemessen. Die DTV für die Straße Röpertsberg stellt sich als unerwartet niedrig heraus und entspricht den Werten einer Anliegerstraße.

Zwischenzeitlich konnte weitere Klarheit hinsichtlich des anzuwendenden Aufstellungsverfahrens erlangt werden. Demnach kann hier der (noch relativ neue) § 13b BauGB Anwendung finden, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB erlaubt, wenn hierdurch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Dies ist hier der Fall. Zur Klarstellung soll deshalb ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Nunmehr hat das Büro ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG, Hamburg, in Zusammenarbeit mit dem Büro ALSE Landschaftsarchitektur, Selent, sowie B-H-G Ingenieure, Bad Schwartau den vorliegenden Entwurf der Bebauungsplanänderung erarbeitet. Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Derzeit nicht zu beziffern. Die Planungs- und Baukosten werden in Gänze durch die Erschließungsträgerin übernommen. Hierüber muss ein städtebaulicher/ Erschließungsvertrag geschlossen werden.

**Anlagenverzeichnis:**

- Lageplan Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
- Luftbild
- Niederschrift der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
- Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen aus §3(1) u. §4(1)-Beteiligungen
- Auszüge Verkehrszählungen
- Entwurf der Bebauungsplanänderung mit A4-Lesefassung
- Begründung mit Anlagen, u.a. Fachbeitrag Artenschutz, Umweltfachbeitrag
- bestehender Bebauungsplan Nr. 18