

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0342
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 09.08.2010
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	60/Herr Deutenbach -Io		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

02.09.2010

Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Glashütte Nord"

Gebiet: östlich Tangstedter Weg/Ecke Seebarg

hier: Grundsatzbeschluss zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Ziff. 3 BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss stimmt der Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Bereich der Satzung Glashütte-Nord im Bereich Tangstedter Weg / Ecke Seebarg grundsätzlich zu.

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

Sachverhalt

Für den Bereich der unbebauten Flächen am östlichen Rand des Tangstedter Wegs / Höhe Seebarg lag ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 4 Einzel –oder Doppelhäusern vor. (siehe Übersichtspläne Anlage 1 + 2)

Dem Antragsteller wurde nahegelegt seinen Antrag wegen fehlender planungsrechtlicher Zulässigkeit (Außenbereichsvorhaben § 35 BauGB) zurück zu nehmen, was zwischenzeitlich erfolgt ist. Gleichzeitig hat die Verwaltung dem Antragstellern eine verwaltungsinterne Vorprüfung durch die Fachdienststellen zur Erweiterung der Satzungsbereiche zugesagt.

Nachfolgend hat die Verwaltung in einer Vorabeteiligung der städtischen Fachdienststellen die Rahmenbedingungen prüfen lassen.

Das betreffende Grundstück wird derzeit als Pferdekoppel genutzt.

Es ist geprägt von z.T. mächtigen Knickstrukturen und Einzelbäumen entlang des Tangstedter Weges bzw. entlang der Bebauungsgrenze im Süden. Diesen Bestand gilt es zu erhalten und zu entwickeln. Eine Überplanung unter ausreichender Berücksichtigung der Bäume ist möglich.

Das Grundstück gilt als erschlossen, zur Realisierung der Bebauung ist aber die Verlängerung der Schmutzwasserleitung erforderlich.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs-leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	------------------------	---------------	--------------------------------------------------------------	----------	-------------------

Der Bereich umfasst Teilflächen der Altablagerung 4-27 die nach derzeitigen Kenntnisstand erheblich mit Stoffen verfüllt, die aufgrund ihrer Zusammensetzung, bei einer Bebauung eine Gefahr für Bauwerke und für die Menschen darstellen kann.

Vor einer geplanten Aufstellung der Satzungsergänzung ist eine ausreichende Baugrunduntersuchung, eine Untersuchung einer eventuellen Gasmigration und die Untersuchung des Bodens zwingend geboten. Ferner ist zu überprüfen inwiefern sich aus der wiederverfüllten, unmittelbar nördlich angrenzenden Fläche Auswirkungen auf die Satzungsergänzung ergeben.

Die Kosten für die Bodenuntersuchungen und für und die der Verlängerung der Schmutzwasserleitung hätte der Antragsteller zu tragen.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird im vorliegenden Fall von einer sogenannten Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V. mit Abs. 5 BauGB gesprochen.

Die entscheidenden Kriterien einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sind

1. Die Prägung der einzubeziehenden Flächen durch die nähere Umgebung
2. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Beide Kriterien können in diesem Fall positiv beantwortet werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung (hier: insbesondere keine Entstehung bodenrechtlicher Spannungen; Orts- und Landschaftsbild, Belange von Natur und Landschaft) ist durch Aufnahme von ergänzenden Festsetzungen (z.B. zum Baumerhalt, Baugrenzen) regelbar. Eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden ist aufgrund der obengenannten wiederverfüllten Fläche ausgeschlossen. Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im FNP Bauflächen dargestellt sind.

Auch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen einer geordneten städtebauliche Entwicklung nicht entgegen.

Zum weiteren Verfahren:

Bei entsprechender Beschlussfassung muss der Eigentümer am Tangstedter Weg im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages die Kostenübernahme noch notwendiger Untersuchungen und Gutachten übernehmen. Erst wenn diese insgesamt die Verträglichkeit der Bebauung bestätigen, können die eigentlichen Verfahrensschritte eingeleitet werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Auszug aus der Planzeichnung der bestehenden Satzung