

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0349
601 - Fachbereich Planung			Datum: 11.08.2010
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	60-Deutenbach/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

02.09.2010

**Satzung nach § 34 IV BauGB (Innenbereichssatzung) "Glashütte Nord-Ost",
Gebiet: östlich Wilstedter Weg / Ecke Hasenmoorweg"
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-Ost im Bereich Wilstedter Weg / Ecke Hasenmoorweg grundsätzlich **nicht** 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 Wilstedter Wegs / Ecke Hasenmoorweg lag ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 5 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.

Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche um bisher landwirtschaftlich genutzte, im wesentlichen unversiegelte Wiesenflächen.
Das Plangebiet ist geprägt von z.T. mächtigen Knickstrukturen und Einzelbäumen entlang des Wilstedter Weges bzw. entlang des Hasenmoorweges. Diesen Bestand gilt es zu erhalten und zu entwickeln. Vor den großen Knickbäumen entlang des Wilstedter Weges ist die Fläche mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Entlang des Grundstückes Wilstedter Weg 34 ist ebenfalls dichter Baum- und Strauchbewuchs vorhanden.

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

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

Zu Kriterium 2 muss die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung **verneint** werden. Aufgrund der zu erhaltenden Bäume würden die Gebäude sehr weit nach Osten in die Fläche rücken und damit nicht nur das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen sondern auch bodenrechtlich beachtliche Spannungen auf den südlich angrenzenden Bereich sowie auf den gesamten östlich liegenden Freiraum erzeugen. Damit ist auch keine hinreichende Prägung mehr gem. Zif. 1 gegeben.

Die Fläche könnte nur im Rahmen eines Bebauungsplanes als Ganzes städtebaulich geordnet werden. Dem stehen allerdings die Darstellungen des FNP 2020 dagegen. Die Darstellung einer gemischten Baufläche konkret für die in Rede stehende Fläche ist daher ohne Belang.

Anlagen:

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