

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2010/098

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 11.08.2010

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	23.08.2010	öffentlich
Verwaltungsausschuss	07.09.2010	nicht öffentlich

Beschlussfassung über die Änderung von Bebauungsplänen im Zusammenhang mit der Umwandlung von Spielplatzflächen sowie von öffentlichen Grünflächen in Bauflächen

I. Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 (177/rat, 4.1 d. N.) das Haushaltssicherungskonzept beschlossen. Darin sind u. a. unter dem Punkt 1. „Verkauf gemeindlichen Vermögens“ folgende Konsolidierungsvorschläge aufgeführt:

Spielplätze

Die Spielplätze Elsterweg, Kornweg, Westerholtsfelder Straße, Lohmanns Kamp (alternativ Dr.-Kelp-Straße), Otto-Hahn-Straße, Wilhelm-Busch-Straße, Hausmannweg (Verkleinerung auf die Hälfte) und Husumer Straße werden kaum noch genutzt. Die Grundstücke sollen als Wohngrundstücke veräußert werden, entsprechende Änderungen der Bebauungspläne sind erforderlich.

Grünflächen Dornierstraße

An der Dornierstraße befinden sich zwei im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen. Aus heutiger Sicht besteht keine Notwendigkeit für diese Grünflächen. Sie sollen als Wohngrundstücke veräußert werden.

II. Zu den einzelnen Flächen werden folgende ergänzende Angaben gemacht:

Spielplatz Elsterweg:

- Grundstücksgröße 1.562 m².
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 – Petersfehn Süd –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung eines Wohnbaugrundstückes erforderlich.
- Erschließung: Anschlüsse an den Schmutzwasser- sowie Regenwasserkanal müssten hergestellt werden.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 1** beigelegt.

Spielplatz Kornweg:

- Grundstücksgröße 844 m².
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 – Am Mühlenhof –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Schmutzwasser- sowie Regenwasseranschlüsse sind gegeben. Schächte sind hierfür noch einzubauen.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 2** beigelegt.

Spielplatz Westerholtsfelder Straße:

- Grundstücksgröße 2.261 m².
- Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Das Grundstück wäre nach § 35 Abs. 2 als „Baulücke im Außenbereich“ bebaubar. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre nicht erforderlich.
- Erschließung: Ein Anschluss an die Druckleitung Schmutzwasser ist möglich. Ein Kleinpumpwerk ist hierfür erforderlich. Im südlichen Bereich verläuft eine Leitung des OOWV.
- Ein Lageplan ist als **Anlage 3** beigelegt.

Spielplatz Lohmanns Kamp (alternativ Dr.-Kelp-Straße):

Dr.-Kelp-Straße:

- Grundstücksgröße 1.190 m², davon ca. 820 m² Baufläche.
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 – Östlich der August-Hinrichs-Straße –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Ein Anschluss an den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal ist möglich.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 4** beigelegt.

Lohmanns Kamp:

- Grundstücksgröße ca. 800 m².
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 – Brokhauser Weg –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal sind möglich. Die Leitungen verlaufen im nordwestlichen Bereich des Grundstückes. Eine Verlegung ist jedoch nicht erforderlich.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 5** beigelegt.

Spielplatz Otto-Hahn-Straße:

- Grundstücksgröße 913 m².
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/3 – Ofen –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal sind möglich.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 6** beigelegt.

Spielplatz Wilhelm-Busch-Straße:

- Grundstücksgröße westlicher Bereich 504 m², östlicher Bereich 652 m².
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/3 – Ofen –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal sind möglich. Mittig durch die Grundstücke verläuft ein Regenwasserkanal. Eine Verlegung des Kanals ist erforderlich.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 7** beigelegt.

Spielplatz Hausmannweg:

- Grundstücksgröße 2.120 m², Wohnbaufläche ca. 1.200 m² (ggf. zwei Bauplätze). Eine Teilfläche könnte somit als Spielplatz erhalten bleiben.
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Zwischenahner Feld –, 1. Änderung (Teilbereich B).
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Anschlussmöglichkeit für Regenwasser ist gegeben. Ein Schacht ist jedoch hierfür noch erforderlich. Eine Anschlussmöglichkeit für den Schmutzwasserkanal ist gegeben.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 8** beigelegt.

Spielplatz Husumer Straße:

- Grundstücksgröße ca. 1.948 m², Wohnbaufläche ca. 700 m². Eine Teilfläche könnte somit als Spielplatz erhalten bleiben.
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 – Aschhausen Ost –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.
- Erschließung: Anschlüsse an den Schmutz- und Regenwasserkanal sind möglich.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 9** beigelegt.

Grünflächen Dornierstraße:

- Grundstücksgrößen 422 m² und 602 m².
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 – Rostrup –.
- Festsetzung als öffentliche Grünfläche.
- Eine Änderung des Bebauungsplanes wäre für die Ausweisung von Wohnbauflächen erforderlich.
- Erschließung: Mittig durch die südliche Fläche verläuft ein Regenwasserkanal. Eine Verlegung ist erforderlich. Ein Anschluss an den Regenwasserkanal wäre in diesem Zusammenhang herzustellen. Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist möglich.
- Ein Lageplan sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan sind als **Anlage 10** beigefügt.

III. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Wie bereits dargelegt, ist in den überwiegenden Fällen eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, sollten die festgesetzten Grünflächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Die Verfahren sollten vor dem Hintergrund einer breiten Beteiligung der Öffentlichkeit, also der Bürgerinnen und Bürger, in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Vorverfahren würde in Form einer Einwohnerinformationsversammlung sowie durch Aushang der Planungen im Rathaus erfolgen.

Grundsätzlich wird an dieser Stelle nochmals angemerkt, dass mit der Abschaffung des Nds. Spielplatzgesetzes die Ausweisung von Spielplätzen rechtlich nicht mehr verlangt werden kann. Gleichwohl hat die Verwaltung bei der Vorprüfung darauf geachtet, dass in einem Umkreis von 400 m (Luftlinie) in Siedlungsgebieten jeder Bewohner einen Spielplatz erreichen kann. Weitere Kriterien waren die Nutzungsintensität und der notwendige Unterhaltungsaufwand.

Zu der Spielplatzsituation in Ofen liegt bereits eine Eingabe des Ortsbürger- und Heimatvereins Ofen e. V. vom 18.06.2010 vor. Diese ist als **Anlage 11** beigefügt. Die Verwaltung schlägt vor, mit beiden Alternativen in das Vorverfahren zu gehen, um hier ein Meinungsbild der Öffentlichkeit zu erhalten.

Allgemein wird noch darauf hingewiesen, dass nach Aussage der Finanzverwaltung ein Anspruch auf Rückzahlung von Erschließungsbeiträgen für die Auflösung und den Verkauf von Grünflächen/Spielplätzen nicht besteht.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird eine Änderung der Bebauungspläne Nr. 33 – Petersfehn Süd –, 82 – Am Mühlenhof –, 119 – östlich der August-Hinrichs-Straße –, 60 – Brokhauser Weg –, 1/3 – Ofen –, 23 – Zwischenahner Feld –, 56 – Aschhausen Ost – und 4 – Rostrup –, beschlossen. Ziel ist die Umwandlung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen in Wohnbauflächen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Vorentwürfe der Bebauungsplanänderungen mit Begründungen zu erarbeiten und hierzu die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Externe Anlagen:

Lagepläne sowie Auszüge aus verschiedenen Bebauungsplänen