

Betreff:

Sachstand Bebauungsplan "Feldstraße", AP 23

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

18.10.2018

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

Planungs- und Umweltausschuss (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

23.10.2018

24.10.2018

Status

Ö

Ö

Sachverhalt:

Die Arbeiten an dem Bebauungsplan „Feldstraße“, AP 23, sind mittlerweile weit fortgeschritten. Die Planung wurde in Hinblick auf die verschiedenen Aspekte (Erschließung, Entwässerung, Grünordnung, Schall, etc.) konkretisiert. Dabei wurde der sich ebenfalls im Verfahren befindliche Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 54, berücksichtigt, der aufgrund eines entsprechenden OVG-Urteils neu aufgestellt wird. Im Folgenden soll deshalb der aktuelle Sachstand zu zwei wichtigen Aspekten des Verfahrens berichtet werden:

Erschließung:

Das Erschließungskonzept für die ca. 500 Wohneinheiten des Baugebiets Feldstraße sieht derzeit in der Vorzugsvariante zwei von Süden an die Kreuzstraße anschließende Verbindungen vor. Im Osten soll die Erschließung über das Baugebiet „An der Schölke“ erfolgen, im Westen ist eine Anbindung über private Grundstücke vorgesehen. Es wird gutachterlich davon ausgegangen, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen sich dabei in etwa halbieren und damit die Verkehrsbelastung entsprechend verteilt wird.

Eine der Voraussetzungen für die Errichtung der südwestlichen Zufahrt ist der Erwerb privater Grundstücke. Eine Einigung über den notwendigen Erwerb von Grundstücksteilen zur Anbindung des Baugebietes an die Kreuzstraße oder entsprechender Nachbargrundstücke konnte noch nicht erzielt werden. Um die Erschließung des Baugebietes mit den dringend benötigten Wohnungsbauten dennoch starten zu können, wurde die Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung analog zum Nördlichen Ringgebiet geprüft.

Im Ergebnis beabsichtigt die Bauverwaltung, das Baugebiet in zwei getrennten Bauabschnitten zu realisieren (s. Anlage). In dem ersten Bauabschnitt mit ca. 2/3 der Wohneinheiten kann die Erschließung über die östliche Zufahrt vertraglich abgewickelt werden. Der Bebauungsplan „Feldstraße“, AP 23, 1. BA, umfasst nur diesen Teil der Wohnbauflächen sowie die Fläche für die Kita und die Grün- und Entwässerungsflächen für das gesamte Projekt. Der Bebauungsplan „An der Schölke“, HO 54, berücksichtigt die entsprechend zu erwartenden Verkehrsmengen in Bezug auf die Erschließungsplanung und den Schallschutz.

Der zweite Bauabschnitt mit ca. 1/3 der Wohneinheiten wird dann entwickelt, wenn eine geeignete zweite Erschließung gesichert ist. Hierfür wird ein zweiter Bebauungsplan aufgestellt.

Diese Vorgehensweise hat zudem den Vorteil, dass die Wohnungen nach und nach an den Markt kommen und die soziale Infrastruktur gleichmäßiger ausgelastet wird.

Bodenaushub

Der Bodenaushub hält an der Südseite der ehemaligen Sportanlage aktuell einen Abstand von ca. 8 m zur Grundstücksgrenze ein. Damit sollte auf den vorhandenen Baumbestand einschließlich der vorhandenen bereits schwach bis mittelstark geschädigten Pappeln Rücksicht genommen werden.

Um die Bodenbelastung auch hier möglichst vollständig zu entfernen und die Belastung durch das Deponat nur im Bereich eines planerisch vorgesehenen Weges zu belassen, soll der Aushub um 3 m weiter nach Süden geführt werden, sodass ein Abstand von ca. 5 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die zukünftigen privaten Baugrundstücke wären dann komplett sauber und eine Kennzeichnung im Bebauungsplan entbehrlich. Die unabhängig von der Baumaßnahme bereits schwach bis mittelstark geschädigten Pappeln könnten durch den Aushub beeinträchtigt werden. Da sie in absehbarer Zeit ihr natürliches Alter erreicht haben und schon zum jetzigen Zeitpunkt übermäßig viel Totholz entwickeln, ist ein langfristiger Erhalt nicht sicherzustellen. Der Aushub wird durch einen anerkannten Baumsachverständigen begleitet werden, um eine etwaige Standsicherheitsproblematik rechtzeitig zu erkennen.

Der weitere Umgang mit dem Pappelbestand wird im Rahmen des Bebauungsplans geprüft.

Die vorhandenen Feldahorne, die das Grundgerüst für den Gehölzsaum bilden sollten, werden von der oben dargestellten Erweiterung der Bodensanierung nicht beeinträchtigt.

Da der betroffene Streifen noch als Baustraße benötigt wird, wird der o. g. Bodenaushub in diesem Bereich nicht vor Ende Oktober erfolgen.

Leuer

Anlage/n:

Lageplan: Aufteilung in zwei Bebauungsplanbereiche
Darstellung des zusätzlichen Bodenaushubs