

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1075

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1075 – Spelleken Park – erfasst einen Bereich, welcher im Norden durch die Wittener Straße, der Linderhauser und der Rheinischen Straße, im Osten durch die Lüneburger Straße, im Süden durch die Hannoverstraße und im Westen durch die Straße Am Eckstein begrenzt wird.

### Zielsetzung

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1075 – Spelleken Park – wird das Planungsrecht in einigen Punkten an die aktuellen Erfordernissen zur Umsetzung der Nachfolgenutzung des ehemaligen Spelleken-Areals angepasst. Kernpunkt der Planänderung ist der Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Planstraße zwischen der Lüneburger Straße und der Cuxhavener Straße.

Die Planstraße sollte ursprünglich zur Erschließung der hinterliegenden Bebauung der Projektplanung dienen. Im Zuge der Aufbereitung des ehemaligen Gewerbegrundstückes wurden die aufstehenden und unterirdischen baulichen Anlagen entfernt sowie belastetes Erdreich abgetragen. Es entstand eine großflächige und zum Teil auch sehr tiefe Grube, die nach damaligen Vorstellungen mit unbelasteten Erdreich angefüllt werden sollte, um den ehemals vorhandenen Geländeverlauf wieder herzustellen. Der Projektträger beabsichtigt nun hier eine Tiefgarage anzulegen, um Teile der geplanten Wohnbebauung von dem ruhenden Verkehr zu entlasten. Zudem würden sich die zur Auffüllung der Grube benötigten Bodenmassen erheblich reduzieren. Dieses Konzept für den ruhenden Verkehr ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da dadurch die Qualität des Bereiches deutlich gesteigert werden kann (weniger Verkehr, weniger Parkgeräusche, keine sichtbaren Garagen, Carports oder Stellplätze).

Aufgrund der gegebenen Topographie des Grundstückes bzw. der umliegenden Straßen wäre aber eine Zufahrt zur Tiefgarage von der Planstraße aus kaum möglich, da diese vom Niveau deutlich höher liegen würde. Die benötigten Rampenneigungen und Längen wären bautechnisch nur mit hohem Aufwand herzustellen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll deswegen von der Rheinischen Straße aus niveaugleich über einen Privatweg erfolgen. Dieser Privatweg, der hinter einem Teil des im Bau befindlichen Mehrfamilienwohnhauses verläuft, ist in kleinerer Dimensionierung bereits im Plan enthalten. Dieser Privatweg soll im benötigten Abschnitt planerisch und faktisch verbreitert werden, um den Fahrzeugverkehr für die 6 Doppelhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen (2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte) abwickeln zu können. Immissionstechnische Probleme zu Lasten des Mehrfamilienhauses stehen hierdurch nicht zu befürchten, da hier ein reiner PKW-Verkehr zu erwarten ist, der mit Blick auf die Anzahl der angedienten Wohneinheiten nicht zu unverträglichen Lärmpegelsteigerungen führen wird und in Höhe der Zufahrtsebene keine Wohnräume in dem angrenzenden Mehrfamilienhaus vorhanden sind.

Die weiter westlich liegenden und noch nicht bebauten Baufelder werden nun gleichfalls durch einen Privatweg, der von der Cuxhavener Straße abzweigt, angedient. Durch die Verlagerung der Erschließung in zwei unabhängige private Wegeflächen hat die ehemals vorgesehene Planstraße praktisch keine nennenswerte Erschließungsfunktion, so dass diese als öffentliche Verkehrsfläche insgesamt nicht mehr erforderlich ist. Anstatt dessen wird hier für die verbleibenden Erschließungsanforderungen eine private Wegefläche vorgesehen. Diese dient im wesentlichen für die Feuerwehr sowie An-/Ablieferungsverkehre, zudem wird damit eine fußläufige Verbindung zwischen der Cuxhavener Straße und der Lüneburger Straße hergestellt.

#### Festsetzungen

Die Planstraße wird aufgehoben und durch ein System von privaten Wegeflächen ersetzt. Die Wegeflächen werden im Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit) festgesetzt und sind in der geplanten Dimensionierung in der Lage, die verbleibenden Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Hierdurch kann der Erschließungsaufwand sowohl hinsichtlich des Flächenbedarfs als auch hinsichtlich der Baukosten deutlich reduziert werden. Die durch die Aufhebung der Straßenfläche „frei“ werdenden Flächenteile werden den Baugrundstücken zugeschlagen. Um diese Grundstücksteile angemessen nutzen zu können, werden die Baugrenzen der Baufelder geringfügig nach Süden erweitert, bzw. angepasst.

#### Art des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gem. § 13 BauGB. Dieses ist möglich, da durch die Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt sind.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen. Innerhalb der durchgeführten öffentlichen Auslegung in dem Zeitraum vom 13.07.2009 bis zum 21.08.2009 bei gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind keine abwägungsbedürftige Stellungnahmen eingegangen. Der Projektträger, als Eigentümer der Fläche, hat der Planung bereits im Vorfeld zugestimmt.