

07.06.2016

Niederschrift über die Senatssitzung

(1.4)

Frau Senatorin Dr. Stapelfeldt trägt den Inhalt der Drucksache Nr. 2016/1586,
betreffend

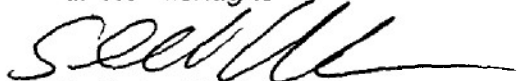
Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 79,

vor und gibt eine Änderung in der mit der Drucksache vorgelegten Verordnung zur
Niederschrift.

Der Senat beschließt die vorgelegte „Verordnung über den Bebauungsplan 79“ mit den
zur Niederschrift gegebenen Änderungen.

Gr. Verteiler

Für die Richtigkeit


Cornelia Schmidt-Hoffmann

702.29-01-2016

700.02-01



Berichterstattung:
Senatorin Dr. Stapelfeldt
Staatsrat Kock

TOP 5
VO

Vorblatt zur
Senatsdrucksache
Nr. 2016/01586
vom: 25.05.2016

Geschäftsstelle des Senats
Eing.: 27. MAI 2016

Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 79

A. Zielsetzung

Im bisher geltenden Bebauungsplan Schnelsen 22 (Bezirk Eimsbüttel) sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünflächen "Private Sportanlage" festgesetzt. Durch eine planungsrechtliche Entwicklung für Wohnungsbau soll der Bau von ca. 60 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht werden. Westlich angrenzend ist es vorgesehen, die vorhandene private Sportanlage mit dem Sporthotel und der Gastronomie in seinem Bestand planungsrechtlich erstmalig neu auszuweisen und als Sondergebiet „Sport und Freizeitzentrum“ festzusetzen. Durch die Ausweisung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und von privaten Grünflächen bleibt ein entsprechender baulicher Abstand zur Landesgrenze gewahrt.

B. Lösung

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der umliegenden Bebauung und setzt den Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern als Reines Wohngebiet fest. Die Grundeigentümer erhalten die Möglichkeit, den Neubau von bis zu 57 Wohneinheiten im Einfamilienhaussegment zu realisieren. Die direkte verkehrliche Erschließung der beiden Baugebiete erfolgt für den westlichen Teilbereich von Süden über den Königskinderweg und für den östlichen Teilbereich über den Bönningstedter Weg. Verbunden werden die Wohngebiete nur durch einen Fuß- und Radweg. Im Norden zur Landesgrenze werden die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen. Es werden die Ausgleichsbedarfe für die Eingriffe aus diesem Vorhaben sowie ergänzend Ausgleichsbedarfe, die sich aus Eingriffen eines anderen Bebauungsplanes in Schnelsen ergeben, umgesetzt.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitzentrum" werden durch die Festsetzungen die vorhandenen Nutzungen, wie Tennis- und Fitnesscenter, Sauna, Sporthotel und Gastronomie, planungsrechtlich gesichert und ergänzend mit kleinteiligen Entwicklungsoptionen versehen.

C. Auswirkungen auf den Haushalt

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) Kosten für die Herstellung der zugeordneten Ausgleichsflächen für die Eingriffe, die sich aus dem außerhalb des Plangebietes liegenden B-Plan Schnelsen 89 ergeben, sowie Herstellungskosten für die Schmutz- und ggf. auch Regenwassersiele im Bönningstedter Weg. Diese mit der Entwicklung der Flächen einhergehenden Entwicklungs- und Infrastrukturausgaben werden durch die im Zuge der Entwicklung erwirtschafteten Mehrerträge gedeckt.

D. Auswirkungen auf die Vermögenslage

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 79 können die zuvor landwirtschaftlich festgesetzten Flächen als Wohnbaufläche veräußert werden. Bei einer Veräußerung der Flächen können sich aufgrund der neuen Nutzungsart als Wohnbaufläche künftig zusätzliche Erträge in Höhe von geschätzten rd. 1,6 Mio. Euro ergeben, die sich dann positiv auf das Eigenkapital der FHH auswirken würden.

Die nach Abzug der Entwicklungs- und Infrastrukturausgaben für die Flächen verbleibenden Mehrerlöse gegenüber dem Buchwert entsprechen der positiven Auswirkung auf das Eigenkapital der FHH. Über die Autobahndeckel und ihre Finanzierung und damit die konkreten Auswirkungen auf die Vermögenslage der Stadt soll der Senat noch gesondert unterrichtet werden.

E. Sonstige finanzielle Auswirkungen

Keine.

F. Auswirkungen auf: Familienpolitik

Durch den Bebauungsplan werden Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe und Wertigkeit geschaffen. Besonders durch die angestrebten unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird geeigneter Wohnraum auch für Familien geschaffen.

 Klimaschutz

Um die Auswirkungen der Bebauung auf das Klima zu verringern, wurden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, sowie zur Begrenzung der Versiegelung und Festsetzungen für Maßnahmenflächen aufgenommen. Damit hat der Bebauungsplan keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima.

 Bürokratieabbau Inklusion Gleichstellung**G. Alternativen**

Eine Ausweitung des Baugebietes auf die gesamte Fläche ist wegen ihrer deutlich negativeren Umweltauswirkungen und langjähriger Konflikte mit Bürgerinitiativen verworfen worden.

Für die bestandsgemäße Festsetzung der Sport- und Freizeitanlage gibt es keine sinnvollen Planungsalternativen. Bei der Nullvariante würde sich auf absehbare Zeit der Umweltzustand nicht nennenswert ändern.

H. Anlagen

- Bebauungsplan Schnelsen 79 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung
- Abwägung der nicht bzw. teilweise berücksichtigten Stellungnahmen