

Beschlussvorlage

zu Punkt 5. für den öffentlichen Teil der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses (Gemeinde Osterrönfeld) am Donnerstag, 7. März 2019

Sachstandsbericht und ggf. Beschlussfassung über die weitere Handhabung der gemeindlichen Freifläche östlich der Straße "Hohe Luft" und nördlich der "Dorfstraße"

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Der Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 01.11.2018 die Amtsverwaltung beauftragt, die Standortentwicklungsmöglichkeiten des gemeindeeigenen Flurstückes 12/22 darzustellen, um über die künftige Handhabung dieser Fläche zu beraten und ggf. zu beschließen. Die Freifläche befindet sich an der Straßenecke Hohe Luft/Dorfstraße:



Die Fläche befindet sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 17 „Nördlich der Fährstraße/von der Hofkoppel Wiek bis Hohe Luft“ und wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚öffentliche Parkanlage‘ dargestellt. Am westlichen Rand der Fläche befinden sich sechs öffentliche Stellplätze. Im süd-östlichen Bereich befindet sich auf dem angrenzenden, ebenfalls gemeindeeigenen Flurstück 12/19 eine Trafostation. Die tiefer gelegene Fläche wird im nördlichen Bereich von einer Baumreihe begrenzt.

Folgende Optionen zur Umgestaltung der Fläche können infrage kommen:

- 1.) Umplanung der Fläche zu Wohnbauzwecken: diese Option bedarf einer 3. Änderung des B-Planes Nr. 17. Als Planungsinstrument kann ein B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Für die erforderliche Bauleitplanung fallen Kosten i. H. v. ca. 4.000,00 EUR brutto an. Verwal-

tungsseitig wird jedoch aufgrund der ungünstigen topografischen Beschaffenheit (dadurch bedingt entstehen Mehrkosten in der Erschließung) und der unmittelbaren Nähe zu der stark frequentierten Hauptverkehrsstraße sowie des ebenso stark in Anspruch genommenen Kreisverkehrs davon abgeraten.

- 2.) Umplanung der Fläche zu Gewerbebezwecken: diese Möglichkeit der Flächennutzung bedarf ebenfalls einer 3. Änderung des bestehenden B-Planes Nr. 17. Zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung sollten nicht störende Gewerbebetriebe realisiert werden (z. B. Bürogebäude, Friseursalon, Apotheke und Bäcker). Auch in diesem Fall wird verwaltungsseitig auf die besondere topografische Beschaffenheit der Fläche und den damit verbundenen Mehrkosten im Rahmen der Erschließung hingewiesen.
- 3.) Herstellung weiterer Stellplätze: Die Schaffung von ca. 15 weiteren Parkplätzen auf der Freifläche erfordert ebenfalls eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes. Weitere Kosten für eventuell erforderliche Gutachten, wie z.B. ein Bodengutachten oder Lärmgutachten, können hinzukommen. Die Erschließungsplanung kann durch das Amt Eiderkanal erfolgen. Die Kosten für die Erschließungsdurchführung werden auf ca. 16.500,00 EUR geschätzt. Diese Option wurde bereits in der Vergangenheit in den Gremien beraten und abschließend abgelehnt.
- 4.) Aufwertung der öffentlichen Parkfläche: Neben der ökologischen Bedeutung der Freifläche an sich, trägt diese zudem zur Auflockerung der Umgebung bei. Die Fläche kann beispielsweise durch eine Sitzplatzgruppe, gestalterische Maßnahmen (z. B. Treppen und Wege aus Naturstein) und einer kleineren Sukzessionsfläche aufgewertet werden. Die Sukzessionsfläche kann ergänzend mit Schautafeln ausgestattet werden, die den Interessierten den ökologischen Sinn und Zweck einer solchen Fläche näher erläutert.

Verwaltungsseitig wird empfohlen, dass die Fläche künftig nicht bebaut wird, sondern als die Umgebung auflockernde, unbebaute Freifläche erhalten bleibt.

Im Planungs- und Umweltausschuss erfolgt die Vorberatung und Empfehlung gem. § 4 Abs. 1, Pkt. b der Hauptsatzung der Gemeinde Osterrönfeld. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. § 5 der Hauptsatzung i. V. m. §§ 27 und 28 der Gemeindeordnung (GO) Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Ermittlung der Standortentwicklungsmöglichkeiten des Flurstückes 12/22, Flur 3 in der Gemarkung Osterrönfeld, hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

3. Beschlussvorschlag:

Ergibt sich aus der Diskussion.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke