

# FDP Fraktion im Rat der Stadt Winsen (Luhe)

**Erich Lubina, Fraktionsvorsitzender**

Brahmsallee 35, 21423 Winsen/Luhe, Tel.: 04171/652772

Fax: 04171/652774, Email: erich@lubina.de



FDP-Fraktion Brahmsallee 35, 21423 Winsen/Luhe

Winsen/Luhe, 07.07.2008

Stadt Winsen

Frau Bürgermeisterin Bode

Per Mail an Antraege@stadt-winsen.de

10

## **F-Planänderung „Wohnbaufläche Obstgarten“, Hoopte**

Antrag für:           Planungsausschuß  
                              VA

Bezug auf: VO/0211/06 vom 7.4.2006

### **Die FDP-Fraktion stellt folgenden Antrag:**

- 20   **1. Der Planungsausschuss befasst sich noch einmal ausführlich mit der o.g. Planung.**
- 2. Die Planungen bez. einer F-Planänderung in dem Bereich werden ausgesetzt, bis das Baugebiet B-Plan Hoopte Nr. 1 „Ortsmitte Ost“ in den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses vom 16.09.2004 vollständig bebaut ist und die Wohnbebauung damit an den jetzt für die F-Planänderung vorgesehenen Bereich herangerückt ist. Es wird versucht, diesen Bereich zunächst von Westen aus zu erschließen.**
- 30   **3. Der städtebauliche Vertrag zur Entwicklung des im Bereich der möglichen FPlanänderung liegenden Grundstückes wird entsprechend bedingt angepasst oder aus der Welt geschafft.**
- 4. Die weitere Entwicklung des Ortsteils Hoopte soll schwerpunktmäßig über eine Lückenbebauung nach §34 BauGB stattfinden.**

### **Begründung:**

Zu 1.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung am 7.7.2008 in Hoopte hat ergeben, dass die Planungen in diesem Bereich auf breite Ablehnung bei den Bürgern des Ortsteils stoßen. Um den Bedenken Rechnung zu tragen müssen die gesamten Planungen im Bereich von Seiten der Politik neu überdacht werden. Im Übrigen haben wir rechtliche Bedenken bezüglich der materiellen Rechtmäßigkeit des aus dem geänderten FPlan zu entwickelnden Baugebietes aufgrund der Abwägung öffentlicher gegen private Belange. Dazu sogleich.

Zu 2.

a) Ausgangssituation

50 Für den B-Plan „Ortsmitte Ost“ hat der VA am 16.09.2004 einen Aufstellungsbeschluss gefasst. In die ca. 4,2 ha großen Bruttobaufläche des B-Planes wurde hierzu die Trasse einer Straße auf dem Grundstück Hoopter Elbdeich 61 einbezogen, das für die Erschließung des gesamten Baugebietes laut Verwaltung unabdingbar ist. Für den Rest des Grundstücks stimmte der VA einer Bauvoranfrage auf Bebauung mit 6 freistehenden Einfamilienhäusern nach § 34 BauGB zu. Damals lagen dem Vorhabenträger Gerner/Schulte Zusagen aller Eigentümer von Grundstücken im Baugebiet vor, nach denen eine zügige Umsetzung des B-Planes möglich war.

Zwischenzeitlich sah sich jedoch der Eigentümer einer 2,3 ha großen Fläche veranlasst, seine Zusage wieder zurückzuziehen. Begründet wurde dies mit dem Hinweis auf die eventuelle Absicht, auf dem 60 Grundstück den Anbau von Obst in der Nachfolgegeneration fortzusetzen. Demzufolge wäre ohne die Fläche des Eigentümers eine Realisierung des B-Planes in seinem westlichen Bereich zwar auf absehbare Zeit nicht möglich, die FDP Fraktion sieht jedoch auch keinen dringenden Bedarf dem B-Plan durch eine F-Planänderung zum Durchbruch zu verhelfen.

b) Wertung

Bezüglich der Abwägung öffentlicher und privater Belange stellen wir fest, dass die Fläche zwischen aktiven Obstanbauflächen liegt – so dass die Obstbaubetriebe unweigerlich in Konflikt mit den Bewohnern eines neuen Baugebietes geraten würden. So werden Pflanzenschutzmaßnahmen und Beregnung vornehmlich Nachts durchgeführt. Hinter den Interessen der Obstbaubetriebe muss das 70 öffentliche Interesse eines „Siedlungsdruckes“, der in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung im Übrigen in Frage gestellt wurde, zurückstehen.

Wenn der o.g. Eigentümer der 2,3 ha großen Fläche seinen Obstbaubetrieb zugunsten des ursprünglich geplanten Baugebietes eines Tages verlagert, wird die ursprüngliche Planung zum Tragen kommen. So lange sollte man versuchen das Baugebiet Stück für Stück von Westen nach Osten, also von der Bestehenden Bebauung am Sportplatz weg zu realisieren. Eine Erschließung von Westen – also vom Sportplatz her oder parallel dazu halten wir für unabdingbar.

Hat die Bebauung eines Tages die jetzige Grenze des FPlans erreicht, kann die Planung bezüglich 80 einer F-Planänderung und eines weiteren B-Planes wieder hervorgeholt werden. So lange ist sie im Interesse des Bestandsschutzes zugunsten des obstanbauenden Grundeigentümers zurückzustellen. Dafür spricht auch die bauplanerische Praxis, Ortschaften von innen nach außen zu entwickeln und nicht umgekehrt.

Hinzu kommt dass die sind die einzelnen Bebauungspläne nach § 8 II 1 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Für den in Rede stehenden Bereich würde diese Wertung umgekehrt.

Zu 3.

90 Der städtebauliche Vertrag bindet den Rat nicht in seiner Freiheit einen anderen Satzungsbeschluss zu fassen als im Vertrag vorgesehen.

Zu 4.

Es sind noch längst nicht alle Flächen in Hoopte bebaut, auf denen dies nach § 34 BauGB möglich wäre. Eine Notwendigkeit den Ortsteil „künstlich“ zu vergrößern sehen wir derzeit nicht. Die Planung weiterer Wohnbaugebiete erscheint derzeit nicht sinnvoll und ist zugunsten einer Verdichtung des bestehenden Ortsbildes nicht in Angriff zu nehmen. Die bestehende Planungen für die Baugebiete Hoopte West und Hoopte Ortsmitte Ost werden zu gegebener Zeit zum Tragen kommen und so für eine weitere natürliche Entwicklung des Ortsteils sorgen. Dass die zeitlichen Abläufe so durch die 100 einheimischen Grundeigentümer vorgegeben werden, ist nicht zu beanstanden.

gez.

Lubina

Rüschmeyer

Rüschmeyer