

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 11/0172
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 02.05.2011
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	60-Herr Deutenbach/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

18.08.2011

**Bebauungsplan Nr. 278 "Müllerstraße-Süd", Gebiet: südlich Grundschule Glashütte / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 278, Gebiet: südlich Grundschule Müllerstraße / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom.11.07.2011 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Planungsziele sind:

- Festsetzung von Bauflächen für ca. 40 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser;;
- Änderung der im B-Plan 145-Mitte festgesetzten Verkehrsflächen der Müllerstraße;
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Ausgleichsflächen und eines Regenrückhaltebeckens am Ossenmoorgraben;
- Festsetzungen zum Baum- und Knickschutz;
- Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarnutzung).

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 278 „Müllerstraße-Süd“, Gebiet: südlich Grundschule Glashütte / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Das städtebauliche Konzept gemäß Anlage 4 wird als Grundlage für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1; 2; 3.1; 4; 6; 7; 8; 9; und 11 der Anlage 6 dieser Vorlage durchzuführen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 12.07.2011 hat die Fa. Schilling Immobilien- und Grundstücksgesellschaft mbH den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt. (s. Anlage 3)

Die Fa. Schilling hat dazu eine Fläche von ca. 5000 m² von dem ehemaligen Landwirt H. erworben, und in diesem Zusammenhang der Stadt Norderstedt ein Kaufangebot für eine Teilfläche von ca. 10.000 m² des angrenzenden städtischen Grundstücks vorgelegt.

Die im FNP 2020 dargestellte Wohnbaufläche südlich der Grundschule Glashütte war bereits mehrfach Gegenstand der Erörterung im Hinblick auf eine Überplanung und diversen Pressedarstellungen unter dem Schlagwort „Sonnendorf“.

Mit dem jetzigen Antragsteller wurden im Rahmen der Vorabstimmung mit den städtischen Fachdienststellen alternative Bauungs- und Erschließungskonzepte erörtert. Planungskonzept ist dabei die Errichtung von ca. 40 Einfamilien- oder Doppelhäusern, die über eine interne Ringstraße von der Müllerstraße aus erschlossen werden sollen.

Die äußere Erschließung ist nur über den Glashütter Damm und dann die Müllerstraße von Norden her vorgesehen. Die im B-Plan 145 festgesetzte Trennung der Müllerstraße in einen nördlichen und südlichen Teil wird beibehalten. Allerdings soll die Baustellenzufahrt zeitlich befristet über den südlichen Teil zur Segeberger Chaussee erfolgen.

Durch die Ausbildung einer Schleifenerschließung im Neubaugebiet mit Anschluss an die Müllerstraße kann flächen- und kostensparend auf den Ausbau von zwei Wendepunkten verzichtet werden.

Zur Erschließung über die Müllerstraße ist anzumerken, dass diese seit 1979 im B-Plan 145 als Ausbaumaßnahme mit Verbreiterung nach Osten festgesetzt ist. Dieser Ausbau ist bisher nicht realisiert und soll so auch nicht mehr realisiert werden, da damit ein ganz massiver Eingriff in den Grünbestand (Knick, Bäume) verbunden wäre. Sollten durch den Baustellenverkehr Schäden an der Verkehrsfläche auftreten, werden die Kosten einer Wiederinstandsetzung durch den Investor getragen.

Auf der verbleibenden städtischen Grünfläche ist die Errichtung eines bereits seit längerer Zeit geplanten Regenrückhaltebeckens vorgesehen, für das ein eigenständiges Genehmigungsverfahren bereits vor Rechtskraft des B-Planes durchgeführt wird.

Da auf dem Teilgrundstück der Stadt Ausgleichsmaßnahmen für den Neubau der Feuerwache Glashütte festgesetzt sind, diese aber noch nicht realisiert waren, wird der Ausgleich von 4.165 m² dafür auf der Ökokontoerweiterungsfläche Nr. 37 Wittmorr (Stiftung Naturschutz) nachgewiesen.

Die Fa. Schilling wird als Erschließender auftreten (Abschluss eines Erschließungsvertrages) und die erschlossenen Grundstücke weiter veräußern.

Die Sicherung der Planungsziele erfolgt über zwei Ebenen. Zum einen wird in den B-Plan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB aufgenommen die besagt, dass ..."bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergien getroffen werden müssen".

Weiterhin wird der Käufer (Fa. Schilling) des städtischen Grundstücks im Kaufvertrag mit der Stadt verpflichtet die Energieversorgung der Grundstücke durch Errichtung eines BHKW und mind. 25 m² Photovoltaikanlagen / pro Gebäude zu sichern.

Diese Verpflichtung zum Anschluss an das BHKW und die Errichtung der Photovoltaikanlagen ist an alle Enderwerber und deren Rechtsnachfolger bei Weiterveräußerung der Grundstücke aufzunehmen.

Geprüft wird derzeit noch eine Mitversorgung der Grundschule Müllerstraße und des Baugebietes B 236, nördlich der Grundschule (Investor NCC).

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Geltungsbereich
3. Schreiben der Antragsteller
4. Städtebauliches Konzept
5. Begründung
6. Energieversorgungskonzept mit Darstellung der Sicherungsmaßnahmen
7. Auszug aus dem B 145
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung