

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 12/0271
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 02.08.2012
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	6013/Herr Helterhoff -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.08.2012	Vorberatung
Stadtvertretung	18.09.2012	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 236 Norderstedt "Müllerstraße-Ost", Gebiet: Südlich Glashütter Damm / zwischen Müllerstraße im Westen und Zufahrt Grundschule im Osten
hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 b) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der öffentlichen Auslegung
 c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 2) werden

berücksichtigt

1., 2., 3., 4., 6.,

teilweise berücksichtigt

–

nicht berücksichtigt

–

zur Kenntnis genommen

5.

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

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o. g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- b) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen Privater (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 4) werden

berücksichtigt

1.1, 1.2, 1.3, 1.10, 1.16, 1.17, 1.24,

teilweise berücksichtigt

1.12,

nicht berücksichtigt

1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11, 1.13, 1.14, 1.18, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 1.23,

zur Kenntnis genommen

1., 1.15, 1.25.

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o. g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- c) Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 236 Norderstedt "Müllerstraße-Ost", Gebiet: südlich Glashütter Damm / zwischen Müllerstraße im Westen und Zufahrt Grundschule im Osten bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 7) und dem Teil B - Text – (Anlage 8) als Satzung.

Die Begründung in der Fassung vom 01.08.2012 (Anlage 9) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Stadt Norderstedt hat in seiner Sitzung am 16.06.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 236 Norderstedt "Müllerstraße-Ost" aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im August 2011 und die öffentliche Auslegung im April/ Mai 2012 durchgeführt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung:

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen abgegeben. Grundsätzliche Einwände wurden nicht vorgebracht.

Von Seiten des Kreises Segeberg erfolgten mit der Stellungnahme vom 03.05.2012 lediglich ergänzende Hinweise. Die SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschafts mbH bemängelt die nicht gute Anbindung an den ÖPNV und entsprechend weite Strecken zu den Haltestellen. Die Anregung einer besseren ÖPNV-Erschließung des Gebietes kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens jedoch nicht abgearbeitet werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme übt grundsätzliche Kritik daran, dass die Stadt Norderstedt weitere Wohnbauflächen ausweist. Dieser Kritik kann das im Jahr 2009 beschlossene Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt entgegen gehalten werden, das einen deutlichen zusätzlichen Baubedarf sowohl von 1- und 2-Familienhäusern als auch Geschosswohnungen prognostiziert, außerdem wird der Bebauungsplan aus der Darstellung des rechtskräftigen FNP hergeleitet.

Weiterhin wird kritisiert, dass eine zu hohe Verdichtung und Flächenausnutzung dieses Gebietes betrieben wird, hierbei wird abgestellt auf die nördlich angrenzende Bebauung entlang des Glashütter Damms. Auch diesem Einwand kann nicht gefolgt werden, da im westlich angrenzenden Wohngebiet durchaus Wohn- und Gebäudeformen ähnlicher Bauart aufzufinden sind, wie sie im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes geplant sind. Der Bebauungsplan sieht im westlichen Bereich eine Reihenhausbauweise vor und im östlichen Bereich eine offene Bauweise mit Ein-, Zweifamilien- und Doppelhäusern.

Dass bei der Erstellung des Bebauungsplanes, mit der Begründung viel zu kleiner Grundstücke, vor allem den Wünschen der Investoren nach Verdichtung entsprochen wurde, kann mit dem planerischen Ziel zurückgewiesen werden, dass in diesem Gebiet ganz in der Nähe der Grundschule Glashütte vor allem jungen Familien die Möglichkeit zum Erwerb günstigen Wohneigentums gegeben werden soll.

Inhalte des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Der westliche Bereich ist für Reihenhäuser vorgesehen, die bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m zwei Vollgeschosse haben dürfen. Der östliche Bereich ist für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, lediglich im zentralen Bereich sind hier zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Die Gebäude dürfen bei zwei Vollgeschossen eine Höhe von 9,5 m nicht übersteigen. Erschlossen wird das Gebiet von der Müllerstraße aus mit einer Sackgasse, für den Fuß- und Radverkehr wird darüber hinaus eine Zufahrt zur Schulstraße ermöglicht. Die Erschließung des Gebietes war Inhalt einer umfangreichen Variantendiskussion, die dem Ausschuss am 03.11.2011 zur Entscheidung vorgelegt wurde. Im Zuge dessen wurde auch die Anbindung der Müllerstraße an den Glashütter Damm überprüft. Die Stellplätze der Reihenhäuser werden gebündelt an zwei Standorten im Plangebiet untergebracht, die Stellplätze der Ein- und Zweifamilienhäuser finden auf den jeweiligen Grundstücken Platz. Öffentliche Parkplätze befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Weiterer wichtiger Bestandteil des B-Plans ist die Erhaltung von Knick- und Baumstrukturen. Der die Müllerstraße begleitende Knick genießt als öffentliche Grünfläche besonderen Schutz, gegen heranrückende Bebauung wird der Wurzel- und Kronentraufbereich des Knicks außerdem durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche geschützt. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche kommt auch der südlichen Baumreihe zugute.

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt über ein BHKW, das durch die Stadtwerke auf dem südlich angrenzenden Schulgrundstück errichtet wird. Eine Verpflichtung zur Verwendung von Photovoltaikanlagen gibt es nicht, es wird aber durch die Planung ausdrücklich ermöglicht, indem die maximal zulässige Gebäudehöhe durch Photovoltaikanlagen um bis zu einem Meter überschritten werden darf, so dass die Entscheidung zur Produktion von regenerativer Energie nicht zulasten der Grundstücksausnutzung geht.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Stand: 04.07.2012
3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Stand: 04.07.2012
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Liste der anonymisierten Einwender
7. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes 236, Stand: 01.08.2012
8. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 236, Stand: 01.08.2012
9. Begründung des Bebauungsplanes 236, Stand: 01.08.2012