

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 12/0282</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 08.08.2012</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Mario Helterhoff</b>	<b>Tel.: 208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60-Herr Helterhoff/Ju</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>20.09.2012</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Nachverdichtung Glashütter Damm Haus-Nr. 185 - 191", Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof", Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 15.08.2012 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:  
Planungsziele sind eine Nachverdichtung der Flurstücke 114/93, 114/10, 114/11, Erhalt des wertvollen Baumbestandes und Anpassung des Planungsrechtes am Billeweg.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.: 146 West, Gebiet: Beek hinter der Twiete wird im überplanten Bereich aufgehoben.

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: ...

### Sachverhalt

Ziel der Stadtentwicklung ist es, durch Nachverdichtungen im Innenbereich den gewachsenen Siedlungskörper zu stärken, um damit eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und die Schonung der Außen- und Randbereiche zu erreichen.

Da für eine Nachverdichtung nicht generell alle minder- oder ungenutzten Liegenschaften in Frage kommen, gilt es im Einzelfall zu prüfen, inwieweit dieses Ziel mit anderen Zielen der Stadtentwicklung einhergeht.

Der in Anlage 1 dargestellte Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 umfasst im Wesentlichen eine im Vergleich zur umliegenden Bebauung gering genutzte Fläche am Glashütter Damm im Stadtteil Glashütte sowie die Randbebauung des Billewegs.

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

Auf dem ca. 5.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Gemarkung Glashütte, Flur 12, Flurstücke 114/93, 114/10, 114/11) stehen derzeit lediglich ein kleines Einfamilienhaus (im nördlichen Bereich) und ein villenartiges Anwesen. Die Freiflächen des Grundstücks zeichnen sich durch mitunter dichten Bewuchs mit zum Teil großkronigen Bäumen aus.

Die umliegende Bebauung wird durch Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie vereinzelt kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. Nördlich befindet sich das kürzlich neu entwickelte Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 263 „Großer Born“. Die umliegende Bebauung weist somit eine deutlich höhere Dichte auf, die den heute üblichen städtebaulichen Ausnutzungen entspricht.

Die Freirumstruktur dieses Bereiches des Stadtteils Glashütte wird in erster Linie durch einen sehr hohen Anteil privater Hausgärten geprägt. Öffentliche Grünflächen finden sich in Form kleinerer Spielplatzflächen, z.B. direkt nordöstlich an das Plangebiet angrenzend sowie nördlich im Baugebiet „Großer Born“, und südlich im Verlauf des Ossenmoorparkes.

Der im Flächennutzungsplan 2020 als Wohnbaufläche dargestellte Bereich ist zum heutigen Zeitpunkt planungsrechtlich gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 146, West aus dem Jahr 1978 zu beurteilen. Es ist hier ein reines Wohngebiet mit offener, eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,25 und GFZ von 0,3 ergibt das eine aufgelockerte Baustruktur von vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern auf vergleichsweise großen Grundstücken. Weite Teile des untergenutzten Grundstückes lassen sich aufgrund der Baufensteranordnung überhaupt nicht bebauen. Zudem sind die Gebäude des Billeweges auf deutlich kleineren Grundstücken als im B-Plan vorgesehen realisiert worden. Die im B-Plan vorgesehenen Ziele mit sehr großzügigen Baugrenzen und Baugrundstücken sind durch die tatsächliche Entwicklung somit zwischenzeitlich überholt.

Die Festsetzungen des mehr als 30 Jahre alten Bebauungsplanes sind zum heutigen Zeitpunkt als nicht mehr zeitgemäß einzustufen. Zwischenzeitlich hat sich insbesondere für das Villengrundstück aus diesem damals noch sehr ländlichen Ortsteil mit entsprechend großzügigen Grundstückszuschnitten und aufgelockelter Bebauung ein gefragter Wohnstandort mit entsprechend hohen Grundstückspreisen entwickelt. Die Nachfrage nach individuellen Wohnformen hier im Randbereich von Hamburg ist ungebrochen und kann im Zusammenhang dieser Fläche entsprochen werden. Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt (2009) prognostiziert bis zum Jahr 2020 für dieses Segment eine hohe Nachfrage.

Der Eigentümer der Flurstücke 114/93, 114/10 und 114/11 beantragt mit Schreiben vom 06.02.2011 und 06.08.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146. Zur Übernahme der im Zusammenhang mit dem Vorhaben anfallenden Kosten wird der Antragsteller im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet (siehe Anlage 4).

Der Eigentümer dieser Fläche strebt unter Abriss der bestehenden Bausubstanz eine Entwicklung der Fläche zur Wohnnutzung an. Angedacht ist eine dem städtebaulichen Kontext entsprechende zwei- geschossige Reihenhausbauweise. Im Vorderen, zum Glashütter Damm orientierten, Grundstücksteil soll ein Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage entstehen, der sich mit zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss an den etwas größeren Baukörpern des Quartiers orientiert. Städtebaulich wird die Art und das Maß der baulichen Nutzung als eine sinnvolle Ergänzung und Weiterentwicklung des Bestandes erachtet. Eine bauliche Verdichtung dieses infrastrukturell gut ausgestatteten Standortes ist durchaus gewollt, entsprechend kleine Grundstücksgrößen sind vorgesehen.

Eine Nachverdichtung dieses Bereiches ist städtebaulich zu begrüßen, weil die nahezu direkte Nachbarschaft zum Nahversorgungszentrum Immenhof sowie das fußläufig erreichbare Schulzentrum Süd eine stärkere Ausnutzung der gering genutzten Flächen nahe legen. Als Zielgruppen zukünftiger Nutzer sind aufgrund der Nähe zur Schule aber auch zum Nahversorgungszentrum sowohl Familien mit Kindern als auch ältere Menschen, für die sowohl eine ruhige Wohnlage als auch möglichst kurze Wege im Alltag wichtig sind, denkbar. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sollen nicht nur höhere Baurechte für die Flurstücke 114/93, 114/10 und 114/11 geschaffen werden, sondern auch der Erhalt des wertvollen Baumbestandes sowie die Anpassung des Planungsrechts am Billeweg an die tatsächlichen Gegebenheiten erfolgen.

**Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 146 West
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes, Stand: 15.08.201
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 06.012.2011 und 06.08.2012
5. Bebauungskonzept des Antragstellers, Stand 06.07.2012