

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 13/0939
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 23.10.2013
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	6013/Herr Helterhoff -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.11.2013	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof" , Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof", Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm Teil A – Planzeichnung (Anlage 3) und Teil B – Text (Anlage 4) in der Fassung vom 22.10.2013 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 22.10.2012 (Anlage 5) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof" -, sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen mit folgenden Themenkreisen:
 - Natur- und Landschaftsschutz
 - Pflanzen-, Baum- und Knickschutz
 - Artenschutz
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: 11/1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005
Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992 - 2007
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Grünordnerischer Fachbeitrag Stand: 18.10.2013

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

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

Sachverhalt

Bisheriges Verfahren

Am 20.09.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 gefasst. Die Beschlussvorlage umfasste in der Anlage das Antragsschreiben des Grundstückseigentümers zur Änderung des Bebauungsplanes sowie einen ersten Konzeptplan. Dieser Konzeptplan stellt dar, wie aus Sicht der Antragsteller eine Entwicklung des Grundstücks erfolgen kann.

Anknüpfend an dieses Konzept hat die Verwaltung einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet, der eine Reduzierung der Bebauungsdichte entsprechend der Maßgaben des Ausschusses vorsieht.

Am 17.01.2013 wurde den Ausschussmitgliedern die Vorentwurfsplanung vorgestellt und es wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gefasst. Zum Auftakt der einmonatigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Aushang der Unterlagen im Rathaus wurde am 26.02.2013 eine Öffentlichkeitsveranstaltung in der Aula des Schulzentrums-Süd durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Ausschuss am 19.09.2013 zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der weiteren Bearbeitung beauftragt.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht die Nachverdichtung eines gering genutzten Grundstücks in Nachbarschaft zum Quartierszentrum Immenhof vor. Die derzeit bestehenden Gebäude auf dem Grundstück sollen mit Umsetzung der Planung zukünftig entfallen. Neben dem eigentlichen Plangebiet umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch die westlich (Billeweg 2 - 8) und östlich (Glashütter Damm 187 - 191) gelegenen und direkt an das Vorhaben angrenzenden bereits bebauten Grundstücke.

Geplant sind im neu zu entwickelnden Bereich insgesamt max. ca. 24 Wohneinheiten in 2-geschossigen Reihenhäusern und einem 2-geschossigen Mehrfamilienhaus. Die Erschließung des Gebietes erfolgt vom Glashütter Damm aus über eine Sackgasse, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden soll. Der Entwurf berücksichtigt den Erhalt von ortsbildprägenden Bäumen, insbesondere am Glashütter Damm und an der östlichen Grundstücksgrenze des eigentlichen Vorhabengebietes sowie entlang des Billeweges (bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 146 gesichert). Die Baurechte der an das eigentliche Plangebiet angrenzenden Grundstücke werden gesichert.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gegenüber der Vorentwurfsfassung

Der nun vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung „Westlich Einkaufszentrum Immenhof“ berücksichtigt die Abwägungsergebnisse. Damit korrespondierend haben sich gegenüber dem Vorentwurf (am 17.01.2013 im Ausschuss vorgestellt) folgende wesentliche Inhalte geändert.

Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen gegenüber Vorentwurf:

Die Bebauung entlang des Billeweges wird aufgrund der privaten Einwendungen, dass die offene und durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägte Baustruktur zu erhalten sei, planungsrechtlich gesichert. Die bisher im geltenden Planungsrecht des B 146 festgesetzte offene Bauweise, die auch Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser ermöglicht, wird entsprechend der bestehenden Baustruktur auf Einzel- und Doppelhäuser mit Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten beschränkt. Wie auch im übrigen Plangebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf gebietsverträgliche 10,0 m beschränkt.

Eine weitere Änderung betrifft die im Planentwurf ermöglichte hinterliegende Bebauung der Adresse Glashütter Damm 183/183 a. Hier wird entsprechend den Einwendungen ein Einzelbaukörper mit Baugrenzen festgesetzt, um eine Riegelbildung in diesem Bereich zu verhindern. Außerdem ist die Erschließung dieses Baufensters durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der neuen Sackgasse aus vorgesehen.

Geringfügige Änderungen der vorgesehenen Baufenster in den Baugebieten 3 und 5 sowie die Änderung der Tiefgaranenumgrenzung im Baugebiet 5 wurden auf Wunsch der Eigentümer vorgenommen. Dies geschieht mit Blick auf die Realisierungsfähigkeit der Vorhaben, insbesondere für eine mögliche Mehrfamilienhausimmobilie mit entsprechender Tiefgarage im Baugebiet 5. Eine Erhöhung der Grundstücksausnutzung geht mit diesen neuen Festsetzungen nicht einher.

Änderung der textlichen Festsetzungen gegenüber Vorentwurf:

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen mit dem Ziel der rechtlichen Sicherung der den Billeweg begleitenden kleinteiligen Bebauung wird textlich die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhauseinheit auf eine begrenzt.

Weiterhin werden textliche Festsetzungen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt ergänzt, die Regelungen zur Versiegelung von Flächen und Versickerung von Niederschlagswasser beinhalten. Um langfristig die bestehenden Grünstrukturen zu erhalten und neu anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern ausreichend Entwicklungsraum zu geben, werden in dem B-Plan-Entwurf entsprechende Festsetzungen unter den Ziffern 5. und 6. aufgenommen. Hier findet sich auch die Festsetzung zur Ausgleichsfläche, die der Kompensierung des durch die Bebauung hervorgerufenen Ausgleichsbedarfes dient.

Die Gestaltungsvorschriften umfassen im Wesentlichen Festsetzungen zu Einfriedungen und Begrünungen.

Mit dieser Beschlussfassung (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) wird der nächste Verfahrensschritt gem. Baugesetzbuch eingeleitet. Die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird nach öffentlicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats mit Aushang der Planungen im Rathaus durchgeführt. Erneut wird hiermit die Möglichkeit zur Information, Beteiligung und formellen Stellungnahme gegeben.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans, Stand: 16.10.2013
2. Geltungsbereich des B-Planes 146, 5. Änderung, Stand: 16.10.2013
3. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes 146, 5. Änderung, Stand: 22.10.2013
4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung, Stand: 22.10.2013
5. Begründung des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung, Stand: 22.10.2013
6. Scoping-Tabelle, Stand: 22.10.2013