

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0063
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.02.2014
Bearb.:	Frau Christine Pongratz	Tel.: 204	öffentlich
Az.:	60		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.03.2014	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 306 Norderstedt "Syltkuhlen/ Meisenkamp", Gebiet: westlich Rebhuhnweg und Syltkuhlen, nördlich Waldstraße, östlich Meisenkamp, südlich Reiherhagen
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 306 Norderstedt "Syltkuhlen/ Meisenkamp", Gebiet: westlich Rebhuhnweg und Syltkuhlen, nördlich Waldstraße, östlich Meisenkamp, südlich Reiherhagen unter Aufhebung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Friedrichsgabe sowie Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 4 und den Änderungen Nr. 3, 4 und 5 beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 14.02.2014 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 04). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung
- Anpassung der baulichen Ausnutzbarkeit an heutige Wohnbedürfnisse
- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen
- Sicherung der vorhandenen Erschließung

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

Der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Friedrichsgabe ist aus dem Jahr 1969. Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1962. Somit sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräume in anderen Geschossen (also Dach- und Kellergeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 (2) BauNVO). Der Bebauungsplan setzt in einem großen Bereich seines Geltungsbereiches eine Geschossflächenzahl von 0.2 fest. Das führt dazu, dass bei Neubauten mit, wie heute üblich, ausgebautem Dachgeschoss nur eine Grundflächenzahl von 0,12 zulässig ist.

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

Diese sehr geringe Ausnutzungsziffer entspricht nicht mehr annähernd den heutigen Ausnutzungsdichten bzw. Wohnbedürfnissen. In neuen Wohngebieten wie zum Beispiel nördlich der Quickborner Straße (B 272) oder Müllerstraße-Süd (B 278) ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,35 festgesetzt.

Insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlich vorgehenden vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs.5 BauGB ist die sehr geringe Ausnutzungsziffer des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht mehr angemessen.

Da man den Ausbau von Dachgeschossen und Kellergeschossen in der Vergangenheit ermöglichen wollte, wurden in dem Bereich des Bebauungsplanes Befreiungen von der Geschossflächenzahl erteilt. Zwischenzeitlich wurde erkannt, dass die festgesetzte Geschossflächenzahl obsolet zu sein scheint. Hieraus ergibt sich in zweierlei Hinsicht Handlungsbedarf: zum einen ist die geltende Geschossflächenzahl nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Anpassung an heutige Wohnbedürfnisse, zum anderen garantiert der jetzige Bebauungsplan kaum noch Rechtssicherheit für das Plangebiet.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der Planaufstellung die vorhandene Erschließung und vorhandene Grünstrukturen gesichert werden.

Der geltende Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Friedrichsgabe sowie die Änderungen Nr. 3, 4 und 5 sollen in Teilbereichen aufgehoben werden. Die geltende 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 soll aufgehoben werden.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 Friedrichsgabe
3. Planzeichnungen der rechtskräftigen 3., 4., 5. und 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Friedrichsgabe
4. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes