

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0210</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 25.04.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Helterhoff, Mario</b>	<b>Tel.: -208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>wi</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Stadtvertretung</b>	<b>16.05.2019</b>	<b>Vorberatung</b>
	<b>25.06.2019</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost", Gebiet: östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek in der Twiete**

hier:

- a) **Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

**a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen**

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 3 zur Vorlage) werden

**berücksichtigt**

2.2, 10.6, 10.7

**zur Kenntnis genommen**

1., 2.1, 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10.1, 10.2, 10.3, 10.4, 10.5, 10.8, 10.9, 10.10, 10.11, 11., 12.

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 Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

**b) Satzungsbeschluss**

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost", Gebiet: östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek in der Twiete bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 4 zur Vorlage) und dem Teil B - Text – (Anlage 5 zur Vorlage) in der zuletzt geänderten Fassung vom 10.04.2019, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 10.04.2019 (Anlage 6 zur Vorlage) wird gebilligt.

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

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. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse [www.norderstedt.de](http://www.norderstedt.de) eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

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: ...

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14  
Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenthaltung:.....

### **Sachverhalt**

Am 20.09.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss mit Vorlage B 18/0394 zum Bebauungsplan gefasst. Zusammen mit einem Investor, der über die Hälfte der im Bebauungsplangeltungsbereich liegenden Grundstücke verfügt, wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, das eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorsieht.

Der Investor verfügt nicht über alle freien Grundstücke im Plangebiet, sondern nur über die südlichen Flächen Gemarkung Glashütte, Flur 07, Flurstücke 25/34 und 279 (Summe ca. 5.200 m<sup>2</sup>). Die nördliche Fläche Gemarkung Glashütte, Flur 07, Flurstück 31/2 (ca. 5.100 m<sup>2</sup>) ist in privater Hand und scheint weiterhin nicht für eine Entwicklung bereit zu stehen.

Die Plankonzeption sieht die private Erschließung der beiden hinterliegenden Grundstücke getrennt voneinander vor. Dies ermöglicht unterschiedliche Entwicklungszeitpunkte. Das zur Erschließung vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kommt mit einer relativ kleinen Erschließungsfläche aus, da auch keine Befahrung durch Müllfahrzeuge geplant ist. Dies ist bei der vorgesehenen Bebauung lediglich durch Ein- und Zweifamilienhäuser vertretbar.

Die geschaffenen Baurechte ermöglichen ca. 15 Einfamilien- und Doppelhäuser, wobei innerhalb der südlichen jetzt zur Verfügung stehenden Fläche vorerst nur etwa die Hälfte kurzfristig realisiert werden kann.

Im Sachverhalt des am 20.09.2018 gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses wurde ausgeführt, dass ausnahmsweise auf die Entwicklung sozial geförderter Wohnungen (Quote 30%) abgesehen werden soll. Begründet wurde das mit dem Ziel aufgrund der Bodenbeschaffenheit, der Erschließung und der Siedlungsrandlage hier ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser zu entwickeln. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr konnte in der betreffenden Sitzung die städtebaulichen Ziele nachvollziehen, die Verwaltung wurde aber mit der Prüfung beauftragt, ob nicht auch in Einfamilienhäusern sozial geförderte Wohnungen untergebracht werden könnten.

Diesem Prüfauftrag ist die Verwaltung nachgekommen. Es wurden mit dem Investor und der für Förderung zuständigen Abteilung im Innenministerium, Referat für Wohnraumförderung, Recht des Wohnungswesens, Wohngeld Gespräche geführt und Stellungnahmen eingeholt. Ergebnis: Es kommen zwei Möglichkeiten in Frage geförderten Wohnraum zu erstellen. 1. Förderung zur Eigentumsbildung und 2. Förderung im Mietwohnungsbau.

Zu 1. Förderung zur Eigentumsbildung: Diese Förderung ist nicht für den Investor, der die Erschließung und die Gebäude erstellt, sondern an den künftigen Käufer gerichtet. Leider sind die Förderbedingungen – auch aus Sicht des Fördermittelgebers – in der derzeitigen Niedrigzinsphase nicht attraktiv und werden ausgesprochen wenig in Anspruch genommen. Die Förderbank gewährt einen Kredit (max. 70.000 Euro) zu 2,5 % Zinssatz, marktübliche Zinsen bewegen sich weit unterhalb dessen. Darüber hinaus und auch aus Sicht des Fördergebers noch problematischer, ist die Baukostenbegrenzung, die für ein Kfw70 Haus mit 1.540 €/m<sup>2</sup> deutlich unter marktüblichen Kosten von gem. Auskunft des Investors bei ca. 1.850 €/m<sup>2</sup> liegen. Eine Querfinanzierung mit anderen Objekten durch den Investor ist zum einen nicht zulässig, zum anderen fehlt eine ausreichende Anzahl frei finanzierter Häuser. Auch aus Sicht der Verwaltung stellt sich der Förderweg zur Eigentumsbildung nicht als eine praktikable Alternative zur Förderung im Mietwohnungsbau dar, denn es kann nicht gewährleistet werden, dass die Käufer dauerhaft Eigentümer bleiben.

Zu 2. Förderung im Mietwohnungsbau: Die theoretische Möglichkeit Einfamilienhäuser als sozial geförderte Wohnungen zu vermieten besteht. Von Investorensseite ließe sich das Projekt dann aber nicht mehr realisieren, denn sie sind für die Entwicklung auf Verkaufserlöse angewiesen und nicht als Bestandhalter im Vermietungsbereich tätig. Auch aus Sicht des Innenministeriums ist in der vorliegenden Konstellation eine Umsetzung nicht realistisch. Es dürfte sehr schwierig sein, einen Bestandhalter für ein freistehendes Einfamilienhaus mit Mietpreisbindung zu finden. Die laufenden Kosten und der Unterhalt eines Einfamilienhauses sind für einen Bestandhalter relativ aufwendig, da Skaleneffekte nicht genutzt werden können.

Zusammenfassend ist das städtebauliche Konzept gut dazu geeignet, den Siedlungsrand an dieser Stelle mit offener und kleinteiliger Wohnbebauung zu arrondieren. Es wird gewährleistet, dass eine den schwierigen Bodenverhältnisse und der Erschließungssituation angemessene und verträgliche Bebauung realisiert wird. Es kann hier eine Wohnform angeboten werden, die gem. Wohnungsmarktkonzept eine hohe Nachfrage befriedigt. Nicht geeignet ist dieses Projekt, um den dringenden Bedarf nach geförderten Wohnungen zu befriedigen. Neben der negativen Flächeneignung für größere Baukörper ist vor allem die nicht für dieses Projekt geeignete Förderkulisse hierfür ausschlaggebend.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes 281, Stand: 10.04.2019
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 281, Stand: 10.04.2019
6. Begründung des Bebauungsplanes 281, Stand: 10.04.2019