

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 03/0180	
601 - Planung und Bauaufsicht			Datum: 09.05.2003	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 601.1/Deu/Ju		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

18.09.2003
 16.10.2003

Bebauungsplan Nr. 230 - Norderstedt Gebiet: Dorfanger Glashütte "zwischen Gründer Weg/Hofweg/Wilstedter Weg/Op de Hütt hier: a) Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung b) Änderungsbeschluss zur Umsetzung der Baumaßnahme II. BA - Grüner Weg

Beschlussvorschlag

- a) Der von der Verwaltung erstellte Bebauungsvorschlag für den B 230 "Dorfanger Glashütte" wird vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr gebilligt.
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 10, 12 der Anlage 1 zu dieser Vorlage durchzuführen.

- b) Die vom Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr in den Sitzungen am 07.06.01 und 20.12.01 beschlossene Umsetzung des II. Bauabschnittes der Ausbaumaßnahme Grüner Weg wird bis zum Vorliegen beitragsrechtlich relevanter Voraussetzungen zurückgestellt, längstens jedoch bis zum Jahre 2005.

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

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:
 Haushaltsplan:
 Ausgabe:
 Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Durch die letzte Entscheidung des OVG –Schleswig im Jahre 2002 in Sachen H. Grüner Weg hat sich hinsichtlich der planungsrechtlichen Beurteilung der Grundstücke in dem Straßengeviert Grüner Weg / Op de Hütt /

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Wilstedter Weg / Hofweg eine Beurteilungslage nach § 34 BauGB herausgebildet, die nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verlangt.

Durch die Absicht der bereits genehmigten Verlagerung des landwirtschaftlichen Betriebes W. auf seine Wiesenflächen westlich des Grünen Weges (privilegiertes Vorhaben) ist vorgesehen, die im Bebauungszusammenhang verbleibenden Grundstücksflächen an einen Bauträger zu veräußern.

Der fragliche Bereich ist geprägt durch die Reste ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen und eine weitgehend straßenbegleitende Einzelhaus-/Einfamilienhausbebauung aus den letzten 15 – 20 Jahren. Weiterhin für Wohnzwecke umgenutzte, ehemals landwirtschaftlich genutzte relativ große Nebengebäude.

Stadtplanerisches Ziel für das nach Abbruch der nicht zu erhaltenden landwirtschaftlichen Gebäude ca. 12.000 m² große Bauquartier ist, die Neubebauung in den vorhandenen dörflichen Charakter des Quartiers Grüner Weg / Hofweg / Op de Hütt / Wilstedter Weg zu integrieren, ohne unbedingt Traditionelles zu imitieren.

Dazu hat die Verwaltung folgendes Bebauungskonzept erarbeitet:

Der Entwurf geht von einer moderaten, sich unter den o. a. genannten Rahmenbedingungen harmonisch einfügenden gemischten Bebauungsstruktur aus. Das heißt, das frei stehende I-II-geschossige Einfamilienhaus (Pult, Bogendach, Satteldach) steht u. U. neben einer kleinen Reihenhauserzeile (max. 3 Einheiten) oder Doppelhaus. Aus dieser Mischung der Bauformen als auch der unterschiedlichen Situation der Nutzer soll sich ein Gemeinschaftsleben entwickeln. Äußerlich trägt dieses Konzept dem dörflichen Charakter dadurch Rechnung, das jeweils kleinere "Höfe" durch Hausgruppierungen gebildet werden. Der Entwurf ist offen für mehr traditionelle (z. B. Friesengiebel) als auch modernere Hausformen.

Der Entwurf geht davon aus, dass alle Grundstücke über eine sehr sparsam gehaltene Erschließung angefahren werden können. Dabei wird, neben der schon erwähnten städtebaulichen Vielfalt, besonders Wert auf die Gestaltung der Straße (verkehrsberuhigter Bereich) und der Vorgärten gelegt.

Alle denkbaren Gebäude können, wenn die Bauherren es wünschen, als Niedrigenergiehäuser und mit sonstigen ökologischen Techniken ausgestattet werden.

Da Teile des zu überplanenden Gebietes, wie schon eingangs erwähnt, über Baurechte nach § 34 BauGB verfügen, hat die Verwaltung die Vorstellung, in Teilbereichen schon zeitnah nach einer Bürgerbeteiligung Baugenehmigungen in Aussicht zu stellen. Dadurch kann sehr schnell Wohnraum geschaffen werden und eine zügige Umsetzung bringt auch Kostenvorteile mit sich. Die Bindung an die Ziele des B-Plankonzeptes ist sichergestellt durch die Anerkennung der Ziele nach § 33 BauGB.

Das B-Planverfahren dient dabei vorrangig als Planungsinstrument, welches ermöglicht, durch die Mittel des Planungsrechts (§ 15 BauGB) ordend und steuernd einzugreifen, wenn sich unerwünschte Abweichungen von dem beschlossenen Konzept ergeben sollten.

Aus dieser Sachlage entstand in der Verwaltung eine Diskussion um die Konsequenzen der beitragsrechtlichen Behandlung der Ausbaumaßnahme Grüner Weg. Dazu gehört auch die Einbeziehung der Westseite des Grünen Weges in einer Grundstückstiefe für eine Bebauung.

Bei einem Ausbau wie derzeit geplant in 2003, würde die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen von der derzeit geltenden planungsrechtlichen Situation ausgehen müssen. Da aber mit einer hohen Wahrscheinlichkeit ein bestimmter Teil der Grundstücke nach dem geplanten Bauungs- und Verdichtungskonzept eine Aufwertung erfährt, würde dies kurz nach Entstehen der Beitragspflicht zu beitragsrechtlichen Ungleichheiten führen.

Da dies schon heute absehbar ist, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen den Restausbau des Grünen Weges zwischen Hofweg, Op de Hütt und dem Ende der Bebauung zu verschieben, bis eine planungsrechtlich verbindliche Situation geschaffen ist. Auf Grund des Straßenzustandes kann dies aber nicht über das Jahr 2005 hinaus verantwortet werden.

Um die Verkehrsführung und die Entwässerung des Kreuzungsbereiches Grüner Weg / Op de Hütt jedoch sicher stellen zu können, wird es für sinnvoll angesehen, den Kreuzungsbereich Grüner Weg / Op de Hütt als Bestandteil der Gesamtmaßnahme vorzuziehen.

Anlage(n)

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------