

# MITTEILUNGSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: M 07/0537</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 18.12.2007</b>
<b>Bearb.</b>	: Herr Deutenbach, Eberhard	<b>Tel.:</b> 209	<b>öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: 60-Deutenbach/Jung		

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

**17.01.2008**

**Bebauungsplan Nr. 263 Norderstedt "Großer Born",**

**Gebiet: Zwischen Poppenbütteler Straße und Jägerlauf, südlich Großer Born, nördlich Beek hinter der Twiete**

**hier: Anfrage von Herrn Hans-Peter Engelhardt bezüglich Bebauungsplan Nr. 263 "Großer Born" zu Punkt 3.2 in der Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 06.12.2007**

**Sachverhalt**

Zu den einzelnen Fragen hat die Verwaltung in einem Antwortschreiben vom 13.12.2007 wie folgt Stellung genommen:

1. Welche Kosten muss die Stadt übernehmen, wenn ein solch großes Gebiet erschlossen wird ? Und was geschieht, wenn die nachfrage nicht so groß ist wie angenommen ?

**Antwort Zu 1.** Im Rahmen der abzuschließenden Erschließungsverträge werden die Investoren alle Kosten übernehmen. Somit verbleiben außer den Kosten der Verwaltungsarbeit der Stadt keine Lasten. Auch die vorhandenen kommunalen Infrastruktureinrichtungen müssen aufgrund der Neuansiedlungen nicht erweitert werden. Daran ändert sich auch bei einem längeren Realisierungszeitraum eines Baugebietes nichts..

2. Ist Ihnen bekannt, dass kein Fußweg vom östlichen Teil des Baugebietes zum Immenhof ( auf der Westseite der Poppenbütteler Straße) führt ? Das wäre doch leicht während der gerade abgeschlossenen Bauphase möglich gewesen.

**Antwort Zu 2:** Die noch fehlende Fußwegverbindung von der Einmündung Planstraße bis Einmündung Störkamp, wird im Rahmen der Gesamterschließung hergestellt.

3. Ist Ihnen bekannt, dass in unserer Nachbargemeinde Henstedt-Ulzburg am Beckershof 1500 Wohneinheiten entstehen sollen ?
4. Ist Ihnen bekannt, dass Hamburg große Anstrengungen unternimmt, um neuen Bürgern Wohnraum auf brachliegenden Flächen anzubieten ?

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

**Antwort zu 3 + 4:** Diese Planungen sind der Stadt Norderstedt bekannt. Allerdings kann dies nicht bedeuten weil Nachbargemeinden auch Baugebiete ausweisen, dass Norderstedt für seine Bürger keine Baumöglichkeiten mehr anbietet. Die Interessen der Stadt Norderstedt ihre Bürger zu halten und neue zu gewinnen steht dabei im Vordergrund. In der Stadt Norderstedt hat sich in den letzten 10 Jahren das Angebot an Einfamilienhausbauplätzen so stark reduziert, dass sich dies ungünstig auf die Preisentwicklung ausgewirkt hat, und in einer Vielzahl von Fällen auch auf die Bestandserhaltung. Viel zu häufig wurde das Grundstück eines älteren Einfamilienhauses aus rein wirtschaftlichen Interessen anschließend mit einem Doppelhaus oder Reihenhäusern bebaut. Eine Entwicklung die teilweise für vorhandene Siedlungen städtebaulich nicht von Vorteil war.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in Norderstedt ist unumgänglich um auf die Anforderungen der Zukunft angemessen vorbereitet zu sein.

**Der Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen ist vorhanden, denn die aktuelle Nachfrage an Bauland ist höher als das zur Verfügung stehende Bauland. Vor allem sind Bauplätze für Einfamilienhäuser nach wie vor stark nachgefragt. Die Stadt Norderstedt lässt eine Wohnungsmarktprognose erarbeiten, um die zukünftigen Neubauplätze konkret an Nachfrage und Bedürfnisse anzupassen.**

Die zum B-Plangebiet bisher in der Verwaltung und bei den Investoren aufgelaufenen Nachfragen zeugen von einem sehr großen Interesse an dem Gebiet.

Die Bedarfsschätzungen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erstellt und danach ergibt sich zumindest für die nächsten 6-8 Jahre noch ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 350 WE. Dem kann nur mit einem ausreichenden Angebot entsprochen werden.

5. Ist Ihnen bekannt, dass im Umkreis um das geplante Gebiet des B 263 immer mehr Häuser zum Verkauf oder Miete angeboten werden ?

**Antwort zu 5:** Dass in der Umgebung, wie im gesamten Stadtgebiet ein Wohnungsangebot besteht, sei es im Eigenheimbereich oder bei Miet/Eigentumswohnungen ist gut und wirkt letztlich auch preisregulierend. Daraus den Schluss zu ziehen keinen weiteren Wohnraum anzubieten ist wohnungspolitisch auf jeden Fall nicht der richtige Weg. (s. auch Wohnungsmarktprognose)

6. Ist Ihnen bekannt, dass im EZ Immenhof die Läden für die Nahversorgung schließen werden (ALDI) oder schon geschlossen sind ? Also noch mehr Einkaufsfahrten pro WE notwendig werden ?

**Antwort zu 6:** Dies ist der Stadt sehr wohl bekannt. Die Stadt unternimmt daher vielfältige Anstrengungen diese kleineren Nachbarschaftszentrum zu stärken und für die Nahversorgung der umgebenden Wohngebiete zu erhalten. Insofern kann das neue Baugebiet mit seinen Neubürgern und deren Versorgungsbedarf in der Folge auch zur Stärkung des EKZ Immenhof positiv beitragen.

7. Glauben Sie wirklich, dass Sie richtig rechnen, wenn Sie für jede WE nur 4 FZB/ Tag annehmen? In jungen Familien mit 2 Kindern müssen Sie mindestens mit dem doppelten rechnen. Am Störkamp ( Baujahr 1989) gibt es pro Wohneinheit etwa 2,5 Fahrzeuge.

**Antwort zu 7:** Grundsätzlich kann diese Frage nur mit ja beantwortet werden. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass dieser Wert tages- oder saisonabhängig auch mal höher liegen kann. Insgesamt liegt er aber in einem verträglichen und hinzunehmenden Bereich für Anlieger- bzw. Wohnsammelstraßen.

8. Halten Sie es wirklich zumutbar, wenn beim Bau von 66 WE voraussichtlich 3-4

Jahre der Baulärm die Bewohner der umliegenden Häuser belästigt ? Es ist ja nicht vergleichbar mit der Bauzeit, die die Schließung einer Baulücke mit etwa 5-10 Wohneinheiten benötigt.

**Antwort zu 8:** Es ist nicht Norderstedtspezifisch, sondern liegt in der Natur der Sache, dass Neubaugebiete sich u.U. über Jahre erst vollständig entwickeln. Dies gehört zu den allgemeinen Regeln des Zusammenlebens und die entsprechenden Bautätigkeiten sind als sozialkonform hinzunehmen.