BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0555
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 09.12.2008
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013-Deutenbach/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

15.01.2009

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 279 Norderstedt "Immenhorst",
Gebiet: nördlich Grundschule Glashütter Damm / Reiterhof Immenhorst;**

- hier:**
- a) **Beschluss über den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB**
 - b) **Aufstellungsbeschluss**
 - c) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr nimmt den Antrag vom 25.11.2008 auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Umnutzung des Reiterhofes am Immenhorst zustimmend zur Kenntnis.
- b) Gemäß §§ 2 ff. i. V. m. § 12 und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 279 Norderstedt „Immenhorst“, Gebiet: nördlich Grundschule Glashütter Damm / Reiterhof Immenhorst, beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 15.12.2008 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Planungsziel ist die Umnutzung des vorhandenen Reiterhofes mit Reithalle und Restaurant zu einem Oldtimermuseum einschl. Handel und Service für Oldtimerfahrzeuge und den Bestand des Restaurants.
Ferner die Sicherung und der Erhalt der umgebenden Grünflächen.

- c) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 279 Norderstedt „Immenhorst“, Gebiet: nördlich Grundschule Glashütter Damm / Reiterhof Immenhorst, die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Planungs- und Funktionskonzept vom 15.12.2008 (Anlage 5) wird als Grundlage für die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) und die Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 der Anlage 4 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachverhalt

Auf dem Grundstück belegen an der Straße Immenhorst, hinter der Grundschule Glashütter Damm und räumlich östlich der Schleswig-Holstein Straße betreibt der Grundstückseigentümer einen Reiterhof und ein öffentliches Restaurant.

Mit Schreiben vom 25.11.2008 beantragt der Eigentümer eine Nutzungsänderung der vorhandenen, ehemals privilegiert genehmigten baulichen Anlagen des Reiterhofes dergestalt, dass die Reithalle in einen Museums- und Ausstellungsbereich und die Ställe und Remisen in den Handel- und Servicebereich für Oldtimer baulich umgestaltet werden sollen.

Zum überwiegenden Teil handelt es sich dabei nur um Umbauarbeiten innerhalb des Bestandes. Der Restaurantbereich bleibt unverändert. Auch die Außenanlagen, insbesondere die Begrünungen die seinerzeit Auflagen (Ausgleichsmaßnahmen) für den privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb waren, bleiben unverändert. Allenfalls der ehemalige Abreitplatz kann z. B. zu einem Kinderspielplatz umgestaltet werden.

Um zu verhindern, dass das Objekt zu einem „normalen“ Autohandel mit Werkstatt umgenutzt wird, erfolgt die ausdrückliche Vorhabenbindung an die ausschließliche Ausstellung und Handel von Oldtimerfahrzeugen. Was Oldtimerfahrzeuge sind ist im Versicherungsrecht eindeutig geregelt (Fahrzeuge älter 30 Jahre).

Im Hinblick auf eine sinnvolle Nachfolgenutzung nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Verwaltung der Auffassung, dass das beantragte Vorhaben in dieser Form an dieser Stelle verträglich ist. Ein höheres Besucher- und damit Verkehrsaufkommen, als bei der derzeitigen Nutzung vorhanden, wird nicht erwartet.

Nach Abstimmung mit dem Innenministerium wird die Aufstellung eines B-Planes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB empfohlen. Dies ist möglich, weil der Bereich durch die vorhandene Satzung nach § 34 BauGB zum Innenbereich gehört, keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen und damit der Verzicht auf einen Umweltbericht möglich ist. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden, sondern wird nach Abschluss des „beschleunigten“ Verfahrens nach § 13 a im Wege der Berichtigung angepasst.

Abweichend von den Verfahrensregeln des § 13a BauGB soll in der Stadt Norderstedt auch im beschleunigten Verfahren eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen B-Planes
2. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
3. Geltungsbereich
4. Maßnahmenkatalog zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
5. Planungs- / Funktionskonzept mit Beschreibung des Vorhabens