

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0203
604 - Fachbereich Verkehrsflächen und Entwässerung			Datum: 22.04.2010
Bearb.:	Herr Detlev Baran	Tel.: 256	öffentlich
Az.:	604/Herr Kröska - sz		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

20.05.2010

**Umsetzung B-Plan 171 - Ausbau der Pellwormstraße
hier: Sachstand / Vorstellung der Planung**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschließt den Ausbau der Pellwormstraße gemäß der vorgestellten Entwurfsplanung, entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 171.

Vor der Umsetzung dieser Planung sind die betroffenen Anlieger/innen der Pellwormstraße über die beabsichtigte Baumaßnahme zu informieren.

Der Hauptausschuss und die Stadtvertretung werden gebeten, die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 85.000,00 € außerplanmäßig oder im Rahmen eines Nachtragshaushaltes bereitzustellen.

Sachverhalt

Historie :

Der Bebauungsplan Nr. 171 (Norderstedt-Mitte) beinhaltet unter anderem den Ausbau der Pellwormstraße und wurde bereits am 23.08.1985 rechtsverbindlich.

Dieser B-Plan setzt die Pellwormstraße insgesamt als „Verkehrsberuhigten Bereich“ mit Einmündungen in den Zwijndrechtring im Norden und in den Friedrichsgaber Weg im Süden fest.

Der nördliche Teil der Pellwormstraße wurde bereits Ende der 80er Jahre ausgebaut. Der südliche Anschluss an den Friedrichsgaber Weg konnte hingegen bis heute nicht realisiert werden, da sich ein letztes für den Anschluss erforderliches Flurstück bis Februar 2010 im Privateigentum eines Anliegers befand.

Die Stadt - bzw. die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH - befand sich bis dahin über viele Jahre in Verhandlungen mit dem Eigentümer, mit dem Ziel, alle für den Restausbau erforderlichen Flächen im Wege von Tausch- oder Kaufverträgen zu erwerben, um die planmäßige Anbindung der Pellwormstraße realisieren zu können.

Diese Verhandlungen scheiterten jedoch aus unterschiedlichen Gründen immer wieder bezüglich des für den Anschluss an den Friedrichsgaber Weg erforderlichen Endgrundstückes. Die Pellwormstraße stellt sich deshalb - entgegen den Festsetzungen des

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

B-Planes - bis heute als Sackgasse dar, so dass sämtliche Verkehre über den Zwijndrechtring abgewickelt werden müssen.

Demzufolge müssen die Anlieger/innen des nördlichen Straßenabschnittes seit Jahren eine viel stärkere Verkehrsbelastung hinnehmen, als dies der Bebauungsplan tatsächlich vorsieht.

2006 hat der genannte Anlieger dann eine Bauanzeige betreffend den Neubau eines Doppelhauses auf einem Grundstück, welches im südlichen Abschnitt der Pellwormstraße liegt, bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Die untere Bauaufsichtsbehörde untersagte dem Anlieger den Baubeginn jedoch, da die Erschließung dieses Grundstücks wegen des fehlenden Restausbaus der Pellwormstraße in diesem Bereich nicht gesichert war. Der Anlieger erhob daraufhin gegen die Untersagung des Baubeginns Widerspruch und Klage vor dem Verwaltungsgericht.

Im Rahmen eines Ortstermins und in der mündlichen Verhandlung wies das Verwaltungsgericht darauf hin, dass eine Erschließung des Grundstücks derzeit nur durch einen B-Plan - gemäßen Restausbau der Pellwormstraße zu realisieren sei. Voraussetzung hierfür sei jedoch der Erwerb des noch fehlenden Grundstücks durch die Stadt. Vor diesem Hintergrund hat der Anlieger mit der Stadt im Februar eine notarielle Vergleichsvereinbarung geschlossen, in welcher diese vom Anlieger u. a. das für den ordnungsgemäßen Restausbau erforderliche Flurstück im Tausch erwarb.

Sobald die Erschließung gesichert ist, hebt die untere Bauaufsichtsbehörde die streitgegenständliche Untersagungsverfügung auf.

Der Beschluss über den Restausbau der Pellwormstraße in der vorgesehenen Art und Weise (siehe Anlage Lageplan) ist Geschäftsgrundlage bzw. Voraussetzung für ein Zustandekommen dieses Vergleichs. Sollte ein entsprechender Beschluss nicht gefasst werden, besteht ein Rücktrittsrecht der Vertragsparteien.

Alle maßgeblichen Fachbereiche der hauptamtlichen Stadtverwaltung - einschließlich der Verkehrsaufsicht - sind in dem dargestellten Verfahren beteiligt worden und befürworten den Restausbau.

Weiteres Vorgehen:

Sollte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr dem Vorschlag der hauptamtlichen Verwaltung folgen, kann die Pellwormstraße festsetzungsgerecht als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden und die Vergleichsvereinbarung zwischen dem Anlieger und der Stadt Norderstedt einschließlich des Erwerbs der für den Restausbau erforderlichen Fläche wäre rechtsverbindlich und damit durchführbar.

Vor Umsetzung der Baumaßnahme würden allerdings die Anlieger/innen der Pellwormstraße in einer öffentlichen Veranstaltung über die beabsichtigten Änderungen informiert. Es ist hierbei zu erwarten, dass vielen Anlieger/innen heute nicht mehr bewusst ist, dass die Pellwormstraße zu keiner Zeit als Sackgasse geplant war. Entsprechende Proteste einiger Anwohner/innen gegen eine Anbindung der südlichen Pellwormstraße an den Friedrichsgaber Weg sind deshalb ggf. zu erwarten.

Die Anlieger/innen des nördlichen Abschnittes werden hingegen eine Reduzierung des Anliegerverkehrsaufkommens sicherlich positiv bewerten.

Sollte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr dem Vorschlag der hauptamtlichen Verwaltung nicht folgen, müsste der B-Plan Nr. 171 zeitnah geändert werden.

In einem entsprechenden B-Plan-Änderungsverfahren müsste die Pellwormstraße als Sackgasse mit Wendemöglichkeit festgesetzt werden, um u. a. Liefer- und Müllfahrzeugen die erforderliche Wendemöglichkeit zu bieten und den betroffenen Anliegern einen

ordnungsgemäßen Anschluss ihrer Gebäude an diese Verkehrsflächen zu schaffen. Die Baukosten hierfür würden ebenfalls ca. 80 T€ betragen.

Allerdings stehen die Flächen für einen „Wendekehrenausbau“ derzeit nicht zur Verfügung. Die betroffenen Grundstückseigentümer würden diese sicherlich auch nicht freiwillig zur Verfügung stellen, weil der Eingriff in den privaten Bereich, im Verhältnis zu den bisherigen B-Plan-Festsetzungen, beträchtlich zunehmen würde.

Weitere gerichtliche Auseinandersetzungen wären als Folge zu erwarten.

Ausbauplanung / Kosten / Refinanzierung :

Der Ausbau des ca. 59 Meter langen Fahrbahnrestabschnittes mit öffentlicher Beleuchtung, Regenwasserkanalerstellung, Vorstreckung für zusätzliche Schmutzwasserhausanschlüsse, Umbau und Ausbildung der Einmündung an den Friedrichsgaber Weg, Teilangleichung des alten Farbahnbelages in der Pellwormstraße, Planungserfordernisse und Schlussvermessung verursacht Kosten in Höhe von ca. 85 T€.

Die endgültig herzustellende Verkehrsfläche soll - wie der Rest der Pellwormstraße auch - als Verkehrsberuhigter Bereich nach den heutigen wissenschaftlichen Erkenntnissen hergestellt werden (7 km/h / Verkehrsfläche: Asphaltdecke im Wechsel mit Granitgroßpflasterflächen). Die ca. 5,00 m breite Verkehrsfläche soll als höhengleiche Mischverkehrsfläche von Fahrzeugen, Fußgängern/innen und Radfahrern/innen gemeinschaftlich genutzt werden. Als Oberflächenbelag ist Betonrechteckpflaster vorgesehen. Zur Entwässerung der Verkehrsanlage ist eine Rinne mit Regenwassereinläufen geplant, die über den Neubau eines Regenwasserkanals entwässert. Dieses letzte Teilstück kann an den vorhandenen Entwässerungskanal in der Pellwormstraße angeschlossen werden. Die öffentliche Beleuchtung wäre zu ergänzen und an das vorhandene Leitungsnetz anzuschließen. Für zwei Grundstücke muss schlussendlich jeweils ein zusätzlicher Schmutzwasseranschluss vorgestreckt werden. Die entsprechenden Pläne und Einzelheiten dazu werden in der Ausschusssitzung vorgestellt und erläutert.

Vor der Umsetzung dieser Planung wird eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Über die Ergebnisse wird der Ausschuss unaufgefordert informiert.

Die Baumaßnahme kann nicht mehr durch das Treuhandvermögen Norderstedt-Mitte (EGNO) finanziert werden, weil diese Entwicklungsmaßnahme am 01.07.2004 aufgehoben worden ist und mit dem daran anschließenden Übergangsmaßnahmenplan Ende 2006 endgültig rechtlich abgeschlossen wurde.

Die Finanzierung müsste demnach außerplanmäßig erfolgen.

Die Maßnahme ist größtenteils refinanzierbar, da für den Ausbau dieses Teilstückes der Pellwormstraße Erschließungsbeiträge nach BauGB zu erheben sind. Diese betragen 90 % der beitragsfähigen Aufwendungen und entfallen auf zwei betroffene Grundstücke.

Anlagen:

1 Übersichtsplan und 1 Lageplan 1:250