

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 11/0281
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.08.2011
Bearb.:	Frau Renate Hohmann-Hansen	Tel.: 203	öffentlich
Az.:	60-Fr. Hohmann-Hansen/Jung -lo		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

01.09.2011

B-Plan 170, Norderstedt, "Am Forst Rantzau"

hier: Antrag auf B-Planänderung für das Grundstück Waldstraße 101 im B-Plan 170 (Baugebiet 11)

Beschlussvorschlag

Dem Antrag auf B-Plan-Änderung des Herrn..., Nord Park Immobilien GmbH, vom 24.05.2011 für das Grundstück Waldstraße 101 im B-Plan 170 (Baugebiet 11) wird nicht stattgegeben.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 24.05.2011 (Anlage 1) beantragt der Grundstückseigentümer der o. g. Fläche die Änderung des B-Plans 170 für sein Grundstück Waldstraße 101, im B-Plan 170: Gebiet 11 (Anlage 2).

In den Anlagen zum Schreiben ist zeichnerisch dargestellt, wie sich der Antragsteller die Bebauung vorstellt: Geplant ist eine flächendeckende Überbauung des Grundstücks mit einer innergebietlichen Erschließung ohne zeichnerische Berücksichtigung des Baumbestands (Anlage 1).

Eine Befreiung von den Festsetzungen des B 170 für die geplante umfängliche Bebauung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da das Vorhaben die Grundzüge der Planung des B 170 berühren und die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berücksichtigen würde:

- Der B-Plan setzt südlich der Waldstraße straßenbegleitend ein schmales und nicht sehr tiefes Baufenster fest.
Das Vorhaben würde die Baugrenzen erheblich überschreiten, es würde das Baugebiet flächendeckend füllen.
- Der B-Plan setzt eine GRZ von 0,1 fest.
Der Antragsteller beabsichtigt eine GRZ von 0,4.
- Das Gebiet 11 des B 170 ist im B-Plan eine reine Baulandfläche ohne Festsetzung von Erschließungsflächen.
Das Vorhaben würde eine innergebietliche Erschließungsstraße erfordern, die im B-Plan nicht festgesetzt ist.

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

- Der vorhandene Großbaumbestand auf der Osthälfte des Grundstücks (Anlage 3) ist im B-Plan nicht dargestellt und folglich auch nicht zum Erhalt festgesetzt. Das Vorhaben berücksichtigt nicht den gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu erhaltenden schützenswerten Großbaumbestand (Anlage 1, zeichnerische Darstellungen).

Bereits im Jahr 2000 war von einem früheren Eigentümer eine B-Planänderung beantragt worden, ebenfalls mit dem Ziel einer flächendeckenden Überbauung des gleichen Grundstücks (B-Plan 170, 4. Änderung).

Der damalige Antrag ist dem Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr als Anlage an eine Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur Aufstellung einer B-Planänderung (4. Änderung) zur Kenntnis gegeben worden (Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 05.07.2001, Vorlage Nr. B 01/0307).

Die Beschlussfassung wurde vertagt, und die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob es möglich sei, den Investor der Neubebauung noch an den Kosten der Entwicklungsmaßnahme rückwirkend zu beteiligen (das Grundstück Waldstr. 101 lag ursprünglich im Entwicklungsteilbereich B, wurde jedoch auf Wunsch des damaligen Eigentümers frühzeitig aus der Entwicklungsverordnung entlassen). Der Vermerk des Rechtsamtes vom 15.08.2001 kam zu dem Ergebnis, dass eine rückwirkende Beteiligung nicht möglich ist, nachdem das Grundstück 1986 aus der Entwicklungsverordnung entlassen worden war aufgrund der Aussage des damaligen Eigentümers, dass er auf Dauer keine Bauabsicht habe. Gegenüber dem damaligen Eigentümer wurde die Abgeschlossenheit der Maßnahme erklärt.

Am 20.09.2001 lehnte der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Aufstellung einer 4. Änderung einstimmig ab.

Nach Zwischenverkäufen wurde das Grundstück letztlich vom heutigen Eigentümer erworben.

Die Begründung von 2001 gilt auch zzt. noch.

Anlagen:

1. Antrag auf B-Planänderung vom 24.05.2011
2. B-Plan 170, rechtskräftig (Ausschnitt) mit Kataster
3. Luftfoto mit Topo
4. Begründung zum B 170 (Auszug)