

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 11/0505
601 - Fachbereich Planung			Datum: 03.11.2011
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	60 Herr Deutenbach/Jung		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.01.2012	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 270 A Norderstedt "Harckesstieg West", Gebiet: südlich Mühlenweg / westlich Harckesstieg / nördlich Harckesheyde / östlich Schulweg
 hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
 b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 270 A Norderstedt "Harckesstieg West", Gebiet: südlich Mühlenweg / westlich Harckesstieg / nördlich Harckesheyde / östlich Schulweg beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 30.11.2011 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Ziel ist die Festsetzung von Bauflächen für Einzel- und Doppelhäuser und teilweise Reihenhäuser.
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen als Tempo-30 Zonen mit Anbindung an den Mühlenweg
- Festsetzung von Grünschutzstreifen und Erhaltungsgeboten für die im Plangebiet vorhandenen Knicks und Bäume.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 270 A Norderstedt "Harckesstieg West", Gebiet: südlich Mühlenweg / westlich Harckesstieg / nördlich Harckesheyde / östlich Schulweg die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu beteiligen.

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

Das städtebauliche Konzept vom 18.11.2011 (Anlage 3) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4 und 6 - 12 der Anlage 6 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

Der Immobilienmarkt in Norderstedt im Einfamilienhausbereich weist derzeit nur noch ein sehr begrenztes Angebot aus. Um der unverändert starken Nachfrage begegnen zu können ist es erforderlich ein entsprechendes Angebot vorhalten zu können.

Da bisher überwiegend Flächen im Glashütter Bereich durch B-Planverfahren überplant werden hält die Verwaltung es für geboten, auch in Harksheide zeitnah zu anderen Neubaugebieten im Stadtgebiet, ein ausreichendes Bauflächenangebot für Einfamilienhäuser interessierten Bürgern zur Verfügung stellen zu können.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung Umwelt und Verkehr liegt in der gleichen Sitzung am 19.01.2012 (Vorlage B 11/0504) der Rahmenplan über den Gesamtbereich zwischen Mühlenweg und Harckesheyde zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor.

Aus dem Rahmenplan abgeleitet ist das Ergebnis, dass ein erster Teil -B-Plan für den eng begrenzten Bereich hinter dem Schulweg und südlich des Mühlenweges ohne weitere Maßnahmen im Umfeld möglich ist. Unter Berücksichtigung der benachbarten, teilweise großzügigen Einfamilienhausstruktur ist hier eine Einzel- oder Doppelhausbebauung und in Teilbereichen eine Reihenhausbebauung vorgesehen.

Dieser Bereich des Plangebietes zum B 270 A umfasst eine Fläche von ca. 0.9907 ha und weist auf der Grundlage des Baukonzeptes ca. 90 Wohneinheiten auf.

Die verkehrliche Erschließung ist dabei über den Mühlenweg vorgesehen, und wird als unproblematisch eingeschätzt im Hinblick auf zukünftig ggf. weiter zu entwickelnde städtebauliche und verkehrliche Konzepte für das Gesamtgebiet.

In dem parallel laufenden B-Planverfahren B 270 B wird entsprechend dem verkehrsplanerischen Konzept, die Verkehrsfläche des Mühlenweges überarbeitet mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sperrung (Ausbildung einer Sackgasse) in Höhe Gewerbegebiet Harkshörn zu schaffen. Damit wird erreicht, dass durch den Fortfall des bisherigen Anteil des Durchgangsverkehrs an der Gesamtbelastung des Mühlenweges, die zukünftige (Mehr)- Belastung durch die neuen Baugebiete kompensiert wird.

(s. Anlage 5)

Das städtebauliche Konzept des B 270 A ist aus dem Rahmenplan entwickelt, der die Empfehlungen zur verkehrlichen Erschließung, zu den Bauweisen (Dichtekonzept) der einzelnen Quartiere und deren Realisierung darstellt. Dies ist aber nicht als starre Vorgabe zu verstehen, sondern es verbleiben noch Optionen sowohl das Erschließungskonzept als auch das Dichtekonzept zukünftigen Erkenntnissen und Entwicklungen anzupassen.

Wesentliche Flächen im Geltungsbereich des B-Plan 270 A stehen in der Verfügung zweier Bauträger, ausgenommen einige Privatgrundstücke der Anlieger am Schulweg, die diese vor Jahren zum Zwecke der Bebauung erworben haben und in deren Einverständnis mit überplant werden sollen. Der Bauträger hatte bereits mit Schreiben vom 05.12.2007 für diese Flächen und die damit im Zusammenhang stehenden benachbarten Grundstücke beantragt einen B-Plan aufzustellen.

Nach Prüfung der Rahmenbedingungen auf der Grundlage des Rahmenplanes ist eine Überplanung und Entwicklung der fraglichen Flächen im westlichen Bereich der Gesamtfläche grundsätzlich machbar.

Parallel zum B-Plan 270 A soll der B-Plan 270 B (Mühlenweg-Ost) aufgestellt werden, der die im Rahmenplan vorgesehen öffentlichen Grünflächen und die zu den Bauflächen vorgesehenen Ausgleichsflächen umfasst.

Damit soll sichergestellt werden, dass die zu jedem B-Plan ermittelten Ausgleichsbedarfe in unmittelbarer Nähe und zeitnah zur Verfügung stehen.

Als Maßnahme einer einfachen räumlichen Zuordnung sollen alle in Zukunft noch zu entwickelnden B-Pläne die Nr. 270 in Kombination mit einem Buchstaben erhalten.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Geltungsbereich des B-Planes
3. Städtebauliches Konzept
4. Begründung
5. Gutachten Verkehrskonzept
6. Maßnahmenkatalog zur Frühzeiten Öffentlichkeitsbeteiligung