

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 12/0519
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 20.12.2012
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	6013/Herr Helterhoff -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.01.2013	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 146 West, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof",
Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
Behörden**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof", Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm (Anlage 1) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Der Bebauungsplan Vorentwurf vom 14.12.2012 (Anlage 3) und die Begründung vom 14.12.2012 (Anlage 4) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 der Anlage 5 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 Aufstellungsbeschluss für diese 5. Änderung des Bebauungsplanes 146 wurde mit Vorlage B 12/0282 am 20.09.2012 gefasst. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung des bis heute gering genutzten Grundstücks Glashütter Damm 185.

Eine generelle Nachverdichtung durch Wohnbebauung auf diesem Grundstück wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr befürwortet. Das vom Antragsteller in Form eines städtebaulichen Entwurfes eingereichte Maß der Nachverdichtung übersteigt nach Einschätzung des Ausschusses aber deutlich die im Umfeld dieses Bereiches der Stadt vorhandene bauliche Dichte. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Bebauungsplan-Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden zu erarbeiten, der insbesondere den Nachbarschutz der umliegenden Bebauung berücksichtigt.

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

Die Verwaltung hat nun einen Bebauungsplan-Vorentwurf erarbeitet, der eine deutliche Reduzierung der im Blockinnenbereich vorgesehenen Reihenhäuser vorsieht. Von den vom Antragsteller vorgesehenen 18 Reihenhäuserwohneinheiten lassen sich in diesem Entwurf nur noch ca. 12 Einheiten realisieren.

Es ist vorgesehen, den zu entwickelnden Bereich über eine Stichstraße vom Glashütter Damm aus zu erschließen. Der Ausbau dieser öffentlichen Erschließung soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen. Westlich werden hiervon eine Reihenhäuserzeile mit ca. 6 Wohneinheiten und östlich zwei Zeilen mit jeweils 3 Wohneinheiten erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze und öffentlichen Parkplätze werden entlang dieser neuen Straße in Senkrechtaufstellung angeordnet. Am Glashütter Damm erlauben die Festsetzungen den Bau eines Mehrfamilienhauses. Die erforderlichen Stellplätze für diese Immobilie sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die über eine separate Zufahrt vom Glashütter Damm erschlossen wird. Eine Durchwegung für den Fußgänger- und Radverkehr wird angestrebt. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber der Darstellung zum Aufstellungsbeschluss im Norden um das Flurstück 114/88 erweitert. Das bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flurstück wird dementsprechend als Rad- und Fußweg festgesetzt und kann dementsprechend als solcher gewidmet werden.

Dem im Ausschuss vorgetragenen Belang, dass die benachbarte Bebauung vor den negativen Auswirkungen dieser Nachverdichtung weitgehend zu schützen ist, wurde durch eine Reihe von Festsetzungen entsprochen. Der Blockinnenbereich wird dementsprechend als Reines Wohngebiet unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 3 Baunutzungsverordnung BauNVO) festgesetzt. Gegenüber den Darstellungen möglicher Baukörper im ursprünglichen Entwurf des Antragstellers rücken die vorgesehenen Baukörper zur Errichtung von Reihenhäusern deutlich von den Grundstücksgrenzen ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen bei einer zweigeschossigen Bauweise eine Beschränkung der Trauf- und Firsthöhe (6,0 m bzw. 10,0 m) für die Reihenhäuser vor, so dass der Bau von Staffelgeschossen, die den Anschein einer optischer Dreigeschossigkeit hervorrufen und den Einblick auf benachbarte Gärten erleichtern, unterbunden wird. Je Reihenhäuserzeile ist die Zahl der Wohneinheiten auf 1 beschränkt. Weiterhin sieht der Bebauungsplan eine Eingrünung der zu den Grundstücken am Billeweg orientierten Grenze durch eine Hecke zwingend vor. Auch eine Eingrünung der Wendeanlage zu den nördlich angrenzenden Grundstücken ist festgesetzt.

Im südlichen Teil des zu entwickelnden Bereiches werden wertvolle Baumbestände und Heckenbestände zur Erhaltung festgesetzt. Das hier vorgesehene Mehrfamilienhaus berücksichtigt die zu erhaltenden Bäume im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße.

Für das Mehrfamilienhaus ist entsprechend der zum Glashütter Damm orientierten Lage nicht Reines, sondern Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zur reinen Wohnnutzung werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aber ausgeschlossen. Hinsichtlich der angestrebten Höhenabwicklung orientieren sich die Festsetzungen (Firsthöhe max. 10,0 m) an der Baustruktur des Umfeldes, ein Staffelgeschoss ist an dieser Stelle möglich, da auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet wurde. Diese Festsetzungen sind auch für die benachbarten Grundstücke des Glashütter Damms vorgesehen. Damit korrespondierend soll entlang des Glashütter Damms eine abschirmende Bebauung mit über die reine Wohnnutzung hinaus gehenden Nutzungen ermöglicht werden.

Die Baugrenzen der am Billeweg gelegenen Grundstücke werden auf die heute vorhandenen Grundstückszuschnitte angepasst. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ragen diese in die Flächen des Antragstellers hinein und können weder von den Eigentümern der Billeweg-Grundstücke noch vom Antragsteller ausgenutzt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung „Westlich Einkaufszentrum Immenhof“ vom 14.12.2012
3. Vorentwurf des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung „Westlich Einkaufszentrum Immenhof“ vom 14.12.2012
4. Begründung des Bebauungsplanes 146, 5. Änderung „Westlich Einkaufszentrum Immenhof“ vom 14.12.2012
5. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung