

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0185
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 23.04.2014
Bearb.:	Frau Anna Carina Kerlies	Tel.: 228	öffentlich
Az.:	60-Frau Kerlies/Ju		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	15.05.2014	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 302 Norderstedt "zwischen Scharpenmoor und Schwarzer Weg", Gebiet: Teile des Flurstückes 1252 und Flurstück 1104, Flur 16, Gemarkung Garstedt sowie Teile der Flurstücke 262, 313, Flur 18, Gemarkung Garstedt

hier:

- a) **Aufstellungsbeschluss**
- b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag

Auf Antrag der Störtebeker Haus GmbH vom 16.04.2014 wird gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 Norderstedt "zwischen Scharpenmoor und Schwarzer Weg", Gebiet: Teile des Flurstückes 1252 und Flurstück 1104, Flur 16, Gemarkung Garstedt sowie Teile der Flurstücke 262, 313, Flur 18, Gemarkung Garstedt beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 06.03.2013 festgesetzt (*vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 4*). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Wohnbauflächen als Siedlungsrand zum zukünftigen Scharpenmoorpark
- Sicherung von Ausgleichsflächen
- Sicherung von Straßenverkehrsflächen zur Begradigung Schwarzer Weg
- Sicherung der erhaltenswerten Bäume

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

- a) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 302 Norderstedt "zwischen Scharpenmoor und Schwarzer Weg", Gebiet: Teile des Flurstückes 1252 und Flurstück 1104, Flur 16, Gemarkung Garstedt sowie Teile der Flurstücke 262, 313, Flur 18, Gemarkung Garstedt die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (*frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*) erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf mit städtebaulichem Konzept vom 20.03.2014 (*Anlage 5, 6 und 7*) wird 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 8 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 Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor (*siehe Anlage 2*). Ziel ist die Schaffung von Wohnbauflächen als Siedlungsrand zum zukünftigen Scharpenmoorpark. Die Bebauung soll sich der bestehenden Garstedter Siedlungsstruktur anpassen und sie südlich ergänzen und damit die Siedlungskante zum südlich angrenzenden Außenbereich, dem zukünftigen Scharpenmoorpark, definieren (*siehe in verkleinerter Fassung in Anlage 5*).

Auf der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W 29) gekennzeichneten Fläche (*siehe Anlage 3*) sollen 4 zweigeschossige Wohngebäude errichtet werden. Die geplanten Wohngebäude bilden den Lückenschluss des Siedlungsrandes Plambeckhof / Schwarzer Weg / Scharpenmoor (*siehe Anlagen 5 und 6*). Voraussetzung für eine Realisierung ist allerdings die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, da das Gelände derzeit als Außenbereich einzustufen ist.

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wird der eingriffsbedingte Flächenausgleich im direkten räumlichen Zusammenhang als Teilbereich der zukünftigen Grünanlage Scharpenmoor gesichert. Eine detaillierte Bilanzierung ist im weiteren Planverfahren zu erarbeiten. Der Übergang von der Wohnbebauung zur Ausgleichsfläche wird über die Festsetzung einer privaten Grünfläche gebildet.

Ferner wird im Plangeltungsbereich befindlicher Baumbestand und ein Geländestreifen zum Ausbau Schwarzer Weg zum Erhalt planungsrechtlich festgesetzt. Der aus den Planungszielen resultierende Plangeltungsbereich ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Die Plangebietsfläche liegt zum Großteil im Eigentum des Antragsstellers, teilweise verfügt er über eine Vollmacht über die Flächen.

Der Antragssteller verpflichtet sich die Kosten des Verfahrens zu übernehmen und stellt die notwendigen Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Der Antragssteller wird die Fläche in Gänze herstellen und die Gebäude anschließend zum Verkauf anbieten. Das Energiekonzept des Antragsstellers sieht für die Gebäude eine Kombination aus Abluftwärmepumpen mit kontrollierter Be- und Entlüftung in Verbindung mit Photovoltaik und Solarpanel zur Warmwasserversorgung vor.

Aus Sicht der Verwaltung handelt es sich bei der Entwicklung dieser im FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellten Fläche mit Einzel- und Doppelhäusern um eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Es handelt sich bei der Bebauungsplanung des B-Plans Nr. 302 um die Ausweisung von Wohnbauflächen mit drei Einzelhäusern und einem Doppelhaus. Aufgrund dessen wird der Forderung nach 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau keine Realisierungschance eingeräumt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
3. Ausschnitt Flächennutzungsplan 2020 mit Kennzeichnung des Plangebietes
4. Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 06.03.2013)
5. Bebauungsplanentwurf mit Darstellung des baulichen Konzeptes (Stand: 20.03.2014)
6. Städtebauliches Konzept – Ansicht (Stand: 20.03.2014)
7. Erläuterungstext zum Antrag (Stand: 20.03.2014)
8. Maßnahmen zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung