

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 16/0124</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 05.04.2016</b>
<b>Bearb.:</b>	Röll, Thomas	<b>Tel.:</b> -209	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	601/Herr Thomas Röll -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>21.04.2016</b>	<b>Entscheidung</b>

## **Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt "Richtweg"**

**Gebiet: zwischen U-Bahn-Linie U1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle Richtweg**

**hier: Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Absatz 1 BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 Absatz 1 BauGB**

## **Beschlussvorschlag**

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird entsprechend den tabellarischen Vermerken der Verwaltung vom 30.03.2016 (Anlagen 3 und 5) gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage (Anlagen 8 und 9) den Entwurf des Bebauungsplanes zu fertigen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

## **Sachverhalt**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.06.2014 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst.

Am 02.12.2014 wurden die Planunterlagen im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Vom 03.12.2014 bis 15.01.2015 lagen die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Norderstedt zu jedermanns Einsicht aus.

Themenschwerpunkte der von privater Seite vorgetragenen Anregungen (Anlagen 2 und 4) waren:

- die Inanspruchnahme von Baulandflächen zulasten von erhaltenswertem Grün- und Landschaftsraum
- die Dichte und Maßstäblichkeit der Bebauung respektive der Baukörper

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

- die in Verbindung mit der Bebauung entstehende Verkehrsbelastung des schon vorhandenen Siedlungsgebietes
- die mit der Neuplanung verbundene Wertminderung der direkt von der Planung betroffenen Wohngrundstücke

#### Inanspruchnahme von Landschaftsraum zugunsten neuer Wohnbauflächen:

Die aus dem Flächennutzungsplan 2020 und der Masterplanung Garstedter Dreieck entwickelten Baulandflächen in direkter Nachbarschaft zu einer U-Bahn-Haltestelle, integriert in den geschlossenen Siedlungskörper des Stadtgebietes, stellen eine städtebaulich sinnvolle und landschaftsschonende Maßnahme der Nachverdichtung dar.

Das der Bauleitplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept mit insgesamt vier Solarhöfen und jeweils großzügig zugeordneten Freiflächen wurde gerade von der Jury des Preisgerichts als im Umgang mit dem Charakter des Landschaftsraums überzeugende Bauungs- und Freiflächenkonzeption bewertet.

#### Dichte und Maßstäblichkeit

Die räumlich komprimierten Solarhöfe mit zwei- bis viergeschossigen Wohnbaukörpern (für ca. 200 Wohneinheiten) und einem großzügigen Freiflächenangebot wird aus städtebaulicher Sicht nach wie vor als gelungene Lösung einer zukünftigen Wohnbauentwicklung angesehen. Auch unter dem Aspekt der Vermeidung von Verkehr macht die Verdichtung der Flächen in direkter Nähe zur U-Bahn-Haltestelle und in noch radläufig erreichbarer Nähe des Herold-Centers Sinn.

#### Verkehr

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung der auf der Ostseite befindlichen Wohngebiete ist aufgrund der trennenden Wirkung der U-Bahn eher unwahrscheinlich. Das zukünftige Wohngebiet wird vom Buchenweg mit einer neuen parallel zur U-Bahn-Linie verlaufenden Erschließungsstraße an das umliegende Verkehrsnetz verbunden.

Qualitätsanforderungen hinsichtlich des Verkehrsaufkommens im neu entstehenden Wohnquartier wurden schon im konkurrierenden Verfahren gefordert. Hier war bei einem vorgegebenen Stellplatzschlüssel von insgesamt 1 : 1,2 (davon 20 % öffentlich und 20 % E-Mobilität) in Verbindung mit Offerten für carsharing das Angebot an Anlagen für den ruhenden Verkehr beschränkt.

#### Wertminderung

Der Planungsbereich westlich der U-Bahn-Linie wird planungsrechtlich derzeit als Außenbereich eingestuft. Damit ist eine gem. § 35 BauGB nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit des Gebäudebestandes möglich. Mit dem zukünftigen Bebauungsplan wird die überwiegende Anzahl der derzeit nördlich des Richtweges bebauten Grundstücke durch das neue Baurecht aufgewertet. Allerdings kann dann eine Neubebauung nur entsprechend den neuen planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen. Im Übrigen gilt für den derzeitigen Gebäudebestand Bestandsschutz. Von einer erheblichen Einschränkung der Verwendungsmöglichkeiten der Grundstücke kann deshalb nicht gesprochen werden. Geprüft wurde auch vor dem Hintergrund der vorgetragenen Anregungen, den Bebauungsplan mit Rücksicht auf die Bestandssituation nur in Teilbereichen (unter Einschluss der beiden östlich gelegenen Solarhöfe, nördlich und südlich des Richtweges) zu entwickeln. Davon wird allerdings Abstand ge-

nommen, da mit dem Hinzukommen weiterer Baulichkeiten die bereits bebauten Grundstücksflächen planungsrechtlich dann nach § 34 BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben zur bewerten wären. Dies hätte zur Folge, dass eine Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne des favorisierten Planungskonzeptes unmöglich würde.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Eingegangene Anregungen Privater/Träger öffentlicher Belange (anonymisiert)
3. Tabelle der öffentlichen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen
4. Protokoll der Veranstaltung (anonymisiert)
5. Eingegangene Stellungnahmen der TÖB
6. Tabelle der Stellungnahmen TÖB mit Abwägungsvorschlägen
7. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)
8. Funktionsplan Büro Blauraum (konkurrierendes Verfahren)
9. Bebauungsplan-Entwurf