

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0025
601 - Fachbereich Planung			Datum: 19.01.2017
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:	601/he-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	02.02.2017	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 317 Norderstedt "Glashütter Damm Ost",
Gebiet: Nördlich Glashütter Damm, westlich Grüner Weg, Teilstück des
Flurstückes 296, Flur 07, Gemarkung Glashütte
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 317 Norderstedt „Glashütter Damm Ost“, Gebiet: Nördlich Glashütter Damm, westlich Grüner Weg, Teilstück des Flurstückes 296, Flur 07, Gemarkung Glashütte beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 19.01.2017 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser
- Schaffung eines landschaftsverträglichen Siedlungsrandes
- Schaffung einer Verkehrsanlage für die Anbindung einer zukünftigen nördlichen Bau- gebietserweiterung.

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

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

Sachverhalt

Im Stadtteil Glashütte wurden im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen vier größere Entwicklungsflächen für neue Wohnbebauung als gut geeignet eingestuft und entsprechend ausgewiesen (siehe Anlage 3). Das Baugebiet „Großer Born“ wurde vor einigen Jahren als erstes fertiggestellt. Es folgte der Bereich Müllerstraße nördlich und südlich der Grundschule Glashütte. Derzeit in der Entwicklung sind die Flächen zwischen Kreuzweg und Jägerlauf (Rahmenplan Glashütter Damm - 7 Eichen).

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs- leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausga- ben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Zum heutigen Zeitpunkt zeichnet sich außerdem eine Entwicklung eines Teils der Fläche zwischen Krückauweg und Grüner Weg im östlichen Abschnitt des Glashütter Damms ab.

Es liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Gemarkung Glashütte, Flur 07, Flurstück 296 am Glashütter Damm zwischen der Wohnbebauung am Krückauweg und dem Grünen Weg vor (siehe Anlage 4). Die Antragsteller verfügen über die Flächen und streben die Entwicklung eines Wohngebietes mit gemischter Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern an. Der vorhandene Reitstall bleibt bestehen, die Entwicklung der Flächen erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer des Reitstalls.

Die Antragsteller verpflichten sich, die Kosten des Bauleitplanverfahrens und die Erschließungskosten zu tragen, darüber hinaus wird die Errichtung von sozial gefördertem Wohnungsbau zugesichert (Anteil von 30 % der neuen Wohneinheiten). Im Rahmen der von den Antragstellern vorgelegten Plankonzeption (siehe Anlage 7) wären Mehrfamilienhäuser und sozial geförderter Wohnraum im südlichen Teil des Gebietes möglich.

Die vorliegende Plankonzeption berücksichtigt bereits eine zukünftige zweite Bauphase, die sich nordwestlich anschließt (siehe Anlage 6). Zum heutigen Zeitpunkt und auch in absehbarem Zeitraum stehen diese Flächen aber nicht zur Verfügung, da der Reitstall mit den erforderlichen Flächen weiterhin betrieben werden soll (die Verwaltung geht von mehr als 20 Jahren aus). Aufgrund der zeitlich stark entkoppelten Entwicklungsschritte sind die Darstellungen in Anlage 6 nur als prinzipielle Prüfung der Machbarkeit einer noch relativ weit in der Zukunft liegenden möglichen Entwicklung zu verstehen, deren inhaltliche Entwicklungsschwerpunkte zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind.

Die Fläche dieses Bebauungsplan-Geltungsbereiches (und der nördlichen zukünftigen Erweiterung) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 als Wohnbaufläche W 19 dargestellt. Der vorliegende Geltungsbereich umfasst einen Anteil von ca. 1,7 ha der im FNP mit ca. 6,2 ha angegebenen Wohnbaufläche. Die von den Antragstellern eingereichte Plankonzeption umfasst ca. 50 Wohneinheiten.

Aus Sicht der Verwaltung ist diese Fläche einhergehend mit der FNP-Darstellung gut für eine dem Antrag entsprechende Entwicklung geeignet. So befinden sich mit der Grundschule Glashütte und dem neuen Kindergarten zwei Einrichtungen sozialer Infrastruktur in fußläufiger Entfernung. Auch eine Nahversorgung ist mit den Quartierszentren Immenhof und Glashütter Markt gegeben. Die vorgesehene aufgelockerte Wohnbebauung mit bis zu max. 3-geschossigen Gebäuden (ohne Staffel) entspricht dem örtlichen Erscheinungsbild des Stadtteils Glashütte in diesem Bereich.

Bei der vorliegenden Plankonzeption handelt es sich vorerst um einen Vorschlag der Antragsteller. Die Konzeption ist somit nicht Inhalt dieser Beschlussfassung. Diese Beschlussfassung ist ausschließlich ein Aufstellungsbeschluss und als Startsignal für die Verwaltung und die Antragsteller zu verstehen, in das weitere Verfahren und in die Entwicklung eines abgestimmten Bebauungskonzeptes einzusteigen. Das zu erarbeitende Bebauungskonzept wird dann zu gegebener Zeit diesem Ausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Zuge der Bebauungsplanerarbeitung soll auf Rahmenplanebene auch immer die nördlich angrenzende zukünftige Entwicklungsmöglichkeit mitgedacht werden, um hier eine spätere Entwicklung entsprechend schon heute vorzubereiten.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans
3. Flächennutzungsplandarstellung Glashütte
4. Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplans
5. Erläuterungstext zum Antrag
6. Funktionsplan Gesamtgebiet inklusive zukünftig möglicher Gebietserweiterung
7. Funktionsplan Geltungsbereich des Antrags