

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 22/0245
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 01.06.2022
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.: -207	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.06.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südl. Moorbektwiete / westl. Ulzburger Straße", Gebiet: westl. Ulzburger Straße, nördl. Ulzburger Straße 453 b und 449 b, östlich Moorbektwiete 6 - 14, südlich Moorbektwiete, hier: Grundsatzbeschluss zum Fortgang des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschließt eine der folgenden Alternativen:

- a) Das Verfahren des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt „Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße“, Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Ulzburger Straße 453 b und 449 b, östlich Moorbektwiete 6 - 14, südlich Moorbektwiete soll unter den im Sachverhalt dargelegten Rahmenbedingungen fortgeführt werden.
- b) Das Verfahren des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt „Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße“, Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Ulzburger Straße 453 b und 449 b, östlich Moorbektwiete 6 - 14, südlich Moorbektwiete soll eingestellt werden.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen: Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau, Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes und vorwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen gefasst. In selbiger Sitzung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die Veranstaltung fand am 03.07.2017 im Plenarsaal des Rathauses Norderstedt, mit anschließendem Planaushang vom 04.07.2017 bis 15.08.2017 im Rathaus, statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Am 02.11.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereiches mit sehr guten Anbindung an den ÖPNV und sehr guter Infrastruktur in fußläufiger Entfernung. Einige Bereiche des Plangeltungsbereiches sind bereits bebaut. Das war möglich, da für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 319 bereits Baurechte (B 128 Ost und B 128 West) bestehen. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden,

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

im rückwärtigen Bereich insgesamt noch 3 weitere Punkthäuser zu errichten und im Einmündungsbereich Ulzburger Straße / Moorbektwiete den Gebäuderiegel zu verlängern.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sollen 30 % der neu entstehenden Wohnungen als geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Weiterhin ist im Bereich der Einmündung der Moorbektwiete in die Ulzburger Straße die Festsetzung eines Mischgebietes geplant, was den Zielen des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) entspricht. Der übrige Bereich soll, auf Grund der baulichen Vorprägung, als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Der vorhandene, derzeit private Weg, der die Ulzburger Straße mit der Moorbekstraße verbindet, soll als öffentliche Wegefläche festgesetzt werden. Der Standort des Trafohäuschens wird gesichert und erweitert.

Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes wurde die Stadt darüber in Kenntnis gesetzt, dass ein Großteil des Plangebietes verkauft werden soll. Dieses wurde mittlerweile auch vollzogen.

Daraus ergeben sich neue Rahmenbedingungen, insbesondere hinsichtlich der Sicherung des geförderten Wohnungsbaus.

Bereits zu Aufstellung des Verfahrens musste zwar davon ausgegangen werden, dass der Baumarkt „Otto Meyer“ nicht unmittelbar abgerissen wird und damit auf diesem Grundstück der anteilige geförderte Wohnungsbau nicht zeitnah realisiert werden kann, jedoch zeichnet sich nun ab, dass derzeit keinerlei Bebauung zeitnah erfolgen soll.

Aufgrund der geänderten Eigentumsverhältnisse wünschen die Vertragsparteien nunmehr, dass der geförderte Wohnungsbau ausschließlich auf dem Grundstück des Baumarktes entsteht und verpflichten sich, erst freifinanzierten Wohnungsbau im Plangebiet zu errichten, wenn der geförderte Wohnungsbau entsteht. Dieses soll rechtlich gesichert werden. Damit wäre ein Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau (ca. 7 WE) inhaltlich gesichert, offen bleibt jedoch die Frage, wann dieser entstehen wird.

Sollte der Bebauungsplan, trotz der zeitlichen Unsicherheit fortgeführt werden, könnten insgesamt ca. 26 Wohnungen entstehen, 7 Wohnungen davon öffentlich gefördert. Zudem würde im Einmündungsbereich der Moorbektwiete in die Ulzburger Straße ein gemischt genutzter Bereich mit einer viergeschossigen Bebauung entstehen, was den Eingang in den Meilenstein II in angemessener Weise betont und belebt. Hier könnten auch einige öffentliche Besucherparkplätze entstehen. Der Rad- und Fußweg, die Fläche des Trafohäuschens und eine kleine Straßenverkehrsfläche würden öffentlich werden.

Sollte der Bebauungsplan nicht fortgeführt werden, könnte, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 128 Ost, zweigeschossiger Wohnungsbau entstehen, jedoch ohne geförderte Wohnungen. Der Rad- und Fußweg, die Fläche des Trafohäuschens und eine kleine Straßenverkehrsfläche bleiben im privaten Eigentum.

Vor dem Hintergrund der geänderten Rahmenbedingungen gilt es nunmehr zu entscheiden, ob dieses Verfahren fortgeführt werden soll oder ob das Verfahren eingestellt werden soll.