

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 01/0138	
697 - Team Planung			Datum: 13.03.2001	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: /ke		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr
Stadtvertretung**

**05.04.2001
15.05.2001**

Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt - 3. Änderung und Ergänzung

Gebiet: "Gewerbegebiet Glashütte - zwischen Robert-Koch-Straße und Hopfenweg"

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß § 2 ff BauGB wird für den Bereich zwischen Robert-Koch-Straße und Hopfenweg der Bebauungsplan Nr. 164 - Norderstedt - 3. Änderung und Ergänzung aufgestellt.

Planungsziele sind:

- Sicherung der städtebaulichen Ordnung für vorhandene Gewerbegrundstücke
- Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit des Hopfenweges als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet

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

Die Stadt Norderstedt hat in den 80er und 90er Jahren für die zwischen Robert-Koch-Straße und Hopfenweg gelegenen Grundstücke Baugenehmigungen nach § 35 Abs. 2 BauGB erteilt. Grundlage dieser Entscheidungen waren die "positiven" Inhalte des Flächennutzungsplanes, der dort Darstellungen über gewerbliche Bauflächen enthält, und somit als öffentlicher Belang nicht entgegen stand. In diesem Rahmen konnte auch sichergestellt werden, dass die Erschließung dieser Baugrundstücke ausschließlich von der Robert-Koch-Straße aus erfolgte.

Mit der Realisierung dieser gewerblichen Bebauung hat sich aber nun eine städtebauliche Entwicklung dergestalt vollzogen, dass der Bereich zwischen Hopfenweg, Robert-Koch-Straße und Querstücken nunmehr als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB anzusehen ist. Auf den Grundstücken sind weitgehend bauliche Anlagen vorhanden, die hinsichtlich ihrer überbaubaren Flächen und Art und Maß der Nutzung geeignet sind den Bereich zu prägen. Der überwiegende Teil dieser Grundstücke ist ausschließlich über die Robert-Koch-Straße erschlossen. Die so vollzogene Entwicklung entspricht den Vorstellungen der Stadt über die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich.

Drei kleinere Grundstücke, Nr. 138,140 und 150 hatten von Anbeginn an nur eine Belegenheit am Hopfenweg. Nach der Beurteilungsgrundlage § 35 BauGB musste die Erschließung nur ausreichend sein. Dies war für die seinerzeit ausgeübten Nutzungen (kleine Lagerhalle; Einfamilienhaus) als gegeben angesehen. Aufgrund der

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

allgemeinen Entwicklung werden auf diesen Grundstücken nunmehr Nutzungen ausgeübt, bzw. angestrebt für die der Hopfenweg als alleinige Erschließungsmöglichkeit weder geeignet noch vorgesehen ist.

Da eine Bauleitplanung nicht besteht ist bei der heutigen Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB eine Nutzungserweiterung jedweder Art aller Voraussicht nach nicht zu verhindern. Insbesondere wird angesichts der bestehenden Situation eine gesicherte Erschließung durch das Rechtsamt attestiert. Daran ändert auch nichts, dass ab einer Tiefe von ca. 50 m ab Lehmsahler Weg ein LKW-Verbot und eine Gewichtsbeschränkung auf 5 t besteht .

Durch eine uneingeschränkte Zulassung weiterer gewerblichen Nutzungen mit einer Erschließung über den Hopfenweg würde eine nicht mehr wiedergutzumachende Vorbildwirkung auf andere Grundstücke eintreten. Der Hopfenweg würde Gefahr laufen in immer stärkerem Maße Erschließungsstrasse eines Gewerbegebietes zu werden, mit allen negativen Folgen auf den Knickbestand, die angrenzenden Außenbereichsflächen und Kosten für einen dann drohenden Ausbau als Erschließungsstraße für ein Gewerbegebiet.

Damit würde eine Entwicklung eintreten die auch landesplanerisch unerwünscht ist, da bereits früher der Hopfenweg als Außenbereichsstraße dem Achsenzwischenraum zugerechnet wurde.

Durch die Aufhebung der Pflicht zur Teilungsgenehmigung nach BauGB können dort Grundstücke gebildet werden, die eine ausschließliche Belegenheit zum Hopfenweg aufweisen. Die ursprüngliche Absicht dort nur Gewerbebetriebe zuzulassen die über die Robert-Koch-Straße erschlossen werden, kann durch diese Änderung des BauGB nunmehr unterlaufen werden. Weiterhin ist durch die Veränderung der Rechtsgrundlage vom ehemals Außenbereich (§ 35 BauGB) zu Innenbereich (§ 34 BauGB) eine andere Rechtssituation entstanden.

Einer solchen Entwicklung die der Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu wieder läuft kann nur durch eine Steuerung im Rahmen einer Bauleitplanung begegnet werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, einen B-Plan aufzustellen und gleichzeitig eine Veränderungssperre zu erlassen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------