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

			Vorlage-Nr.: B 01/0183	
13 - Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte			Datum: 03.04.2001	
Bearb.	: Frau Hohmann-Hansen	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	:		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr
Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

03.05.2001
17.05.2001

Bebauungsplan 170 - Norderstedt -, 2. Änderung Gebiet: "Am Forst Rantzau; westlich Friedrichsgaber Weg/nördlich Zwijndrechtring sowie südlich Hainholz"; hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 - Norderstedt -, 2. Änderung, Gebiet: Am Forst Rantzau; westl. Friedrichsgaber Weg/nördl. Zwijndrechtring sowie südl. Hainholz, wird einschließlich der Begründung, Stand: 17.11.1988, gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 170 - Norderstedt -, 2. Änderung sowie die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Bedenken und Anregungen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 durchzuführen.

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:

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:
Haushaltsplan:
Ausgabe:
Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Mit Datum vom 07.09.1993 beschloss die Stadtvertretung, das Verfahren zum B-Plan 170 - Norderstedt -, 2. Änderung nach der erfolgten frühzeitigen Bürgerbeteiligung fortzusetzen. Durch den Beschluss der Stadtvertretung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde der Beschluss des Planungsausschusses vom

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

21.06.1990 mit der entsprechenden Magistratsbestätigung aufgehoben. Die Stadtvertretung schloss sich der Stellungnahme der Verwaltung vom 06.06.1990 bezüglich des Erhalts der im Bebauungsplan Nr. 170 (rechtsverbindliche Fassung) festgesetzten Wegeverbindung zwischen Friedrichsgaber Weg und Frans-Hals-Ring nicht an. Sie beauftragte daher die Verwaltung, dem Planungsausschuss eine Vorlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorzulegen mit dem Ziel, die geplante Wegeverbindung zwischen Friedrichsgaber Weg und Frans-Hals-Ring fortfallen zu lassen (Anlagen 9 und 10: Auszug aus dem Protokoll der Stadtvertretung und Beschlussvorlage für die Stadtvertretung inklusive Sachverhalt; Anlagen 4 und 8: Entwurf B 170, 2. Änderung und B 170, rechtskräftige Fassung). Da mit dem B 170, 2. Änderung keine neuen Baurechte geschaffen werden, hatte die B-Plan-Bearbeitung im Vergleich zu anderen B-Plänen von Norderstedt-Mitte keine vorrangige Priorität. Für die Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 03.05.2001 kommt nun die Verwaltung dem Beschluss der Stadtvertretung vom 07.09.1993 nach und schlägt vor, den seit der Bürgerbeteiligung unverändert gebliebenen Entwurf (dieser sah bereits den Entfall des öffentlichen Weges vor) in die Offenlage zu bringen.

Für das bessere Verständnis des lange zurückliegenden Vorgangs werden im Folgenden zunächst die wesentlichen Festsetzungen der 2. Änderung (Anlage 4) und der rechtskräftigen Planfassung (Anlage 8) erläutert. Auch die diesbezüglichen Aussagen der Rahmenplan-Fortschreibungen 90/92 (Anlage 1), gültig mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.03.1994, und 85/86 (Anlage 2) werden noch einmal aufgezeigt. Im Anschluss daran wird dem Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr eine im zurückliegenden Zeitraum eingegangene Einwendung gegen die 2. Änderung vorgestellt, die erheblich erscheint. Danach erfolgen weitere Aussagen zum Sachverhalt.

B-Plan-Entwurf B 170, 2. Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan 170 und teilweise zum Entwurf des B 170, 1. Änderung (Anlagen 4, 8, 7)

- Die o. g. öffentliche Wegeverbindung zwischen Friedrichsgaber Weg und Frans-Hals-Ring der rechtskräftigen Planfassung entfällt, diese Fläche wird Nettobauland und anteilig den Gebieten 27 a, 22 und 18 zugeschlagen.
- Die Wegefläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" zwischen den Gebieten 23 und 24 der rechtskräftigen Planfassung wird wegen des zu erhaltenden Baumbestandes in der 2. Änderung nur noch Fußweg und nach Westen verbreitert. Um den Baumbestand ohne Berücksichtigung der Qualität einzelner Bäume unangetastet zu erhalten, wird in der 2. Änderung eine kleine dreieckige Fläche des Baugebiets 25 für ein Verschwenken des Fußweges benötigt. Durch die Wegverbreiterung wird auch ein kleiner Teil des Entwurfs B 170, 1. Änderung (Stand gemäß § 33 BauGB) überplant (siehe Anlage 7).
- Das Baurecht des im rechtskräftigen B 170 festgesetzten Gebiets 24 (abweichende Bauweise; Einzelhäuser; reines Wohngebiet; eingeschossige Bauweise; GRZ 0,4; GFZ 0,5) entfällt; das Gebiet wird private Gartenfläche und dem Gebiet 27 a zugeschlagen; da die bisherigen Baumöglichkeiten im Gebiet 27 a nicht erhöht werden sollen, werden die Ausnutzungsziffern im Entwurf der 2. Änderung entsprechend angepasst.
- Das südlich des Gebiets 7 b (Kleinsiedlung Hainholz) gelegene 2 m breite Wegerecht der rechtskräftigen Planfassung wird wegen des dort bereits seit Jahren angepflanzten Knicks in der 2. Änderung als Knick in 3 m Breite festgesetzt und nach Osten (südl. des Gebiets 7 c) verlängert. Die Fläche gehört der Entwicklungsgesellschaft.

Rahmenplan-Fortschreibungen 90/92 (gültig mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.03.1994) und 85/86 (Anlagen 1 und 2)

Beide Rahmenplan-Fortschreibungen zeigen einen öffentlichen Fußweg auf der Fläche zwischen Friedrichsgaber Weg und Frans-Hals-Ring, der im Entwurf der 2. Änderung gemäß Beschluss der Stadtvertretung nun entfallen soll.

Beide Rahmenplan-Fortschreibungen folgen bezüglich der Lage des Weges westl. des Gebiets 24 (rechtskräftiger B-Plan) den Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung.

Beide Rahmenplan-Fortschreibungen machen unterschiedliche Aussagen zum Baugebiet 24 der rechtskräftigen B-Plan-Fassung:

- der RP 85/86 zeigt ein Baugebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern,

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

- der RP 90/92 zeigt auf der Fläche des Gebiets 24 des rechtskräftigen B 170 unbebaute private Grundstücksfläche inmitten von bebauten Grundstücken.

Einwendung, die im zurückliegenden Zeitraum eingegangen ist und im weiteren B-Plan-Verfahren als Anregung berücksichtigt wird (Anlage 3)

Herr Reinhold Bott befürchtet, dass die Wegeführung des Fußweges zwischen den Gebieten 23 bzw. 25 und 27 a (2. Änderung) nicht, wie in der 2. Änderung vorgesehen, ausgeführt werden kann, da das nördliche Grundstück des Gebiets 25 kürzlich in der Form bebaut wurde, dass die kleine im Nordosten für den Weg abzutrennende Dreiecksfläche mit einer Garage bebaut wurde. Dadurch kann der Weg nicht mehr, wie vorgesehen, verschwenkt werden. Herr Bott befürchtet als Folge davon eine Schädigung seines Baumbestandes am östlichen Wegrand. Er beantragt die Berücksichtigung dieser Einwendung im weiteren B-Plan-Verfahren.

Zur Einwendung von Herrn Bott:

Anlass für die Einwendung von Herrn Bott ist die Bebauung des nordöstlichen Grundstücks des Gebietes 25 (rechtskräftiger B 170; B 170, 1. Änderung und im B 170, 2. Änderung die kleine Dreiecksfläche). Die Antragsunterlagen für das Bauvorhaben sahen in der Nordostecke des Grundstücks eine Garage vor. Genau an dieser Stelle sollte gemäß B 170, 2. Änderung die kleine Dreiecksfläche später durch die EGNo/Stadt erworben und als Teil des verschwenkten Fußwegs ausgebaut werden.

Das beantragte Bauvorhaben machte eine erneute Vermessung und Bewertung des Baumbestands am östlichen Rand des geplanten Weges erforderlich. Gemäß der Stellungnahme des Teams Natur und Landschaft ist ein Ausbau des geplanten Fußweges, der von vornherein nur wie ein Wanderweg ausgebaut werden sollte, auch unter Verzicht auf die Dreiecksfläche möglich: die Wegeführung kann durch geringfügige Verschiebung an dieser Stelle den Gegebenheiten angepasst werden; für den Ausbau des Fußweges müssen die unteren Äste der beiden an dieser Stelle in die Wegefläche hereinragenden Bäume des nordöstlichen Nachbargrundstücks leicht eingekürzt werden.

In Abstimmung mit dem Team Natur und Landschaft scheint diese Maßnahme vertretbar, da der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand dadurch nicht gefährdet wird (siehe Begründung, Anlage 5). Auf Grund dieser Stellungnahme konnte dem o. g. geplanten Bauvorhaben zugestimmt werden.

Da der o. g. Stadtvertreterbeschluss vom 07.09.1993 für die erneute Vorlage im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr keine Änderung der Planfassung vorsah, soll in diesem Verfahrensstand die Dreiecksfläche zunächst Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung bleiben; eine Herausnahme der Dreiecksfläche muss zur Anpassung an die örtliche Situation zum Satzungsbeschluss – nach der Offenlage – erfolgen.

Das Schreiben des Einwenders (Anlage 3) ist dieser Vorlage daher nur informationshalber beigelegt worden, es muss nach der Offenlage als Anregung behandelt werden.

Darüber hinaus hat sich die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH zum B 170, 2. Änderung geäußert – außerhalb des förmlichen Verfahrens.

Wie eingangs bereits erwähnt, sollen im Gebiet 24 nach dem rechtskräftigen B-Plan in einem reinen Wohngebiet Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise entstehen. Die GRZ ist mit 0,4, die GFZ mit 0,5 festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 2.170 qm. Bei Annahme von heute üblichen Grundstücksbreiten und der vorgegebenen Grundstückstiefe von 35 m können auf der Fläche vier freistehende Einfamilienhäuser gebaut werden. Der Anregung des Grundstückseigentümers, das bisherige Baurecht auf den Flurstücken 120/3 und 121/2 herauszunehmen, wurde im Entwurf der 2. Änderung entsprochen.

Als beauftragter Entwicklungsträger der Stadt Norderstedt weist die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH auf die finanziellen Auswirkungen der 2. Änderung des B 170 (Herausnahme des bisherigen Baurechts) hinsichtlich der Flurstücke 120/3 und 121/2, Flur 6, Friedrichsgabe, hin.

Für den Fall, dass der B 170, 2. Änderung in dieser Fassung vor Aufhebung der Entwicklungsverordnung den Stand gemäß § 33 BauGB erreicht – d. h. das geänderte Entwicklungsziel wäre dann umsetzbar – würde der dem Treuhandvermögen zuzuführende Ausgleichsbetrag in Höhe von rd. 600.000,00 DM (Angabe der EGNo auf der Grundlage des IBoMa-Gutachtens vom Juli 1997) entfallen.

Eine gesetzliche UVP ist für den B 170, 2. Änderung nicht erforderlich.

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

Die Durchführung einer UVP nach Dienstanweisung ist ebenfalls nicht erforderlich, da gegenüber dem rechtskräftigen B 170 eine Wegefläche entfällt, im Gebiet 24 Baurechte entfallen bzw. der Status Quo hier gewahrt wird und im nördlichen Bereich des Plangebiets auf der Fläche des bisherigen Wegerechtes (rechtskräftige Fassung) in der 2. Änderung ein Knick festgesetzt wird. Zum Satzungsbeschluss wird die Begründung um einen entsprechenden Text ergänzt.

Die Verfahrensleiste der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren aktualisiert.

Anlage(n)

6. Textliche Festsetzungen zum B 170, 2. Änderung

7. B-Plan 170, 1. Änderung (die der 2. Änderung entsprechenden 2 Ausschnitte)

8. B-Plan 170, rechtskräftige Fassung (die der 2. Änderung entsprechenden 2 Ausschnitte)

9. Protokoll-Auszug aus der Sitzung der Stadtvertretung vom 07.09.1993 zur Fortsetzung des Verfahrens des B 170, 2. Änderung

10. Beschlussvorlage für die Sitzung der Stadtvertretung am 07.09.1993 zur Fortsetzung des Verfahrens des B 170, 2. Änderung, inkl. Sachverhalt

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