

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

			Vorlage-Nr.: B 01/0246	
69 - Amt Stadt als Lebensraum			Datum: 16.05.2001	
Bearb.	: Frau Kroker	Tel.: 207	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: tr/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

07.06.2001

**Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich
des Bebauungsplanes Nr. 10, 3. Abschnitt - Harkshörn -
Gebiet: "Am Hange, Buschberger Weg, Lütt Wittmoor, Mühlenweg"
hier: **Grundsatzbeschluss****

Beschlussvorschlag

Für das durch die Straßen Am Hange, Buschberger Weg, Lütt Wittmoor, Mühlenweg begrenzte Gebiet soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungsziel ist es, eine Nachverdichtung zu ermöglichen, indem in den rückwärtigen Gartenbereichen zusätzliche Baurechte für Einfamilienhäuser in einem reinen Wohngebiet geschaffen werden.

Die Verwaltung wird gebeten, die Einleitung eines entsprechenden Verfahrens vorzubereiten.

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 Verwaltung der Stadt Norderstedt liegt ein schriftlicher Antrag des Herrn Saupe, Mühlenweg Nr. 81, 22844 Norderstedt, (Anlage 1) auf Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 10, 3. Abschnitt - Harkshörn - vor, um eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, d. h. eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe für die Grundstücke im Straßengebiet Am Hange, Buschberger Weg, Lütt Wittmoor, Mühlenweg zu ermöglichen. Darüber hinaus haben weitere 12 Grundstückseigentümer in diesem Gebiet den Antrag mit einer Unterschrift bekräftigt.

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

Der für diesen Bereich anzuwendende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10, 3. Abschnitt - Harkshörn - (seit 1962 rechtskräftig) und die 1. (vereinfachte) Änderung (seit 1965 rechtskräftig) setzen die Art und das Maß der baulichen Nutzung in keiner Weise fest, sodass es sich hier um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB handelt.

Zur planungsrechtlichen Beurteilung muss das Einfügekriterium nach § 34 BauGB herangezogen werden. Eine Nachverdichtung und Hinterlandbebauung, wie sie bereits in weiten Teilen dieses Siedlungsbereiches planungsrechtlich gesichert wurde und erfolgt ist, ist somit auf Grund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation fast völlig ausgeschlossen.

Im Sinne einer Agenda 21, d. h. im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik mit sparsamen Flächenverbrauch, Schonung der Außenbereiche und ökologischer Stadtplanung, empfiehlt die Verwaltung, den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet zu fassen. Grundsätzlich sollte aber noch einmal darauf hingewiesen werden, dass die Überplanung und Nachverdichtung alter, gewachsener Siedlungsstrukturen den Charakter dieser Siedlungsgebiete nachhaltig verändert. Die in den privaten Gärten teilweise entstandenen Grünbereiche haben Einfluss auf die Qualität eines Siedlungsbereiches. Eine Zerstörung dieser Grünbereiche durch Nachverdichtungen kann sich auch auf die Qualität der gesamten Siedlung auswirken.

Das Gebiet umfasst den südlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Harks-heide 10, 3. Abschnitt. Da die übrigen nördlichen Bereiche dieses Bebauungsplanes "Buschberger Weg, Am Hange, Lütt Wittmoor" kaum weitere Entwicklungsmöglichkeiten bieten und die Grundstücke Größen von 600 qm bis 1500 qm aufweisen, sollen sie nicht in die Überplanung einbezogen werden.

Das Gebiet ist grundsätzlich geprägt durch eine Wohnbebauung, die einzellig entlang der Erschließungsstraßen verläuft. Die Siedlung wurde in den 50er und 60er Jahren mit kleinen eingeschossigen Siedlungshäusern angelegt. Diese Gebäude wurden in den letzten Jahren bereits durch zum Teil umfangreiche An- und Umbauten verändert und zum Teil auch beträchtlich vergrößert.

Die Grundstücke haben Größen von 1.100 qm bis 1.300 qm. Sie sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Aus Sicht von Natur und Landschaft bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Nachverdichtung in diesem Bereich. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Im weiteren Verfahren muss jedoch eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gehölzstrukturen und der ökologisch wertvollen Bereiche erfolgen, um ggf. entsprechende Festsetzungen treffen zu können. Weiterhin muss eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung im weiteren Verfahren durchgeführt werden, wobei die Frage der Notwendigkeit eines Grünordnungsplanes noch geprüft werden muss.

Die das Gebiet erschließenden Straßen Am Hange und Buschberger Weg sind nicht ausgebaut. Ein Ausbau der Straßen Am Hange und Buschberger Weg wären auch ohne Nachverdichtung erforderlich. Aus diesem Grund sollen diese Straßen in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Ein Straßenausbau würde die Erschließung des Gebietes – z. B. für Rettungswagen und Feuerwehr – verbessern.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke soll in Form von sog. "Pfeifenstielgrundstücken" erfolgen. Eine zentrale neue Erschließungsstraße ist nicht erforderlich und nicht zweckmäßig. Die Grundstücke sollen nicht übererschlossen werden, zusätzliche Erschließungskosten, die von den Grundeigentümern zu tragen wären, sollen vermieden werden und eine übermäßige Verdichtung und Versiegelung ist für die Wohnqualität in diesem Gebiet nicht tragbar.

Da es sich hier lediglich um ca. 14 Grundstücke handelt, für die neue Baurechte geschaffen werden, ist mit keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Im weiteren Verfahren sind die verkehrlichen Belange noch einmal detailliert zu prüfen und in das Bauleitplanverfahren einzustellen.

Die Planbearbeitung kann vom Team Planung auf Grund fehlender Kapazitäten jedoch nicht mit hoher Priorität bearbeitet werden.

Anlage(n)

1. Antrag auf Änderung bzw. Neuaufstellung des B-Planes Nr. 10, 3. Abschnitt -Harkshörn-
2. Übersichtsplan
3. Gebiet des Grundsatzbeschlusses
4. Bestandsplan
5. städtebauliches Konzept