

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

			Vorlage-Nr.: B 02/0310	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 05.06.2002	
Bearb.	: Frau Rimka	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	:		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

20.06.2002

B-Plan 224 Süd; Gebiet: "Reiherhagen", westlich AKN-Trasse, nördlich Reiherhagen, östlich Föhrenkamp; hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 224 Süd auf der Grundlage des Bebauungsvorschlages der Anlage 4 b fortzusetzen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und von der 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

Der geänderte Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 224 – Norderstedt – wurde am 06.05.1999 im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr sowie in der Stadtvertretung am 06.07.1999 beschlossen.

Gemäß den Planungszielen soll im südlichen Teil des Planbereiches eine niedriggeschossige, verdichtete Wohnbebauung, im nördlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen. Zwischen diesen Flächen soll eine Ost-West-Hauptgrünverbindung und die Festsetzung von Ausgleichsflächen entstehen; im Westen sollen Erweiterungsflächen für den Friedhof Friedrichsgabe geschaffen werden.

Der Entwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 03.06.1999 gebilligt (s. Anlage 1).

Der Vorentwurf gliedert das Bauquartier nördlich Reiherhagen in drei Baugebiete, in denen eine Reihenhausbebauung vorgesehen ist. Die gemeinsame, die Gebiete verbindende Leitidee ist das Motiv "Wohnen um einen Platz".

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt; das Ergebnis wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 20.01.2000 zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 06.07.2000 wurde die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich zu teilen und die Bebauungsplanverfahren Nr. 224 unter den Bezeichnungen Nr. 224 Nord und Nr. 224 Süd fortzusetzen.

Der B-Plan 224 Süd umfasst die nördlich des Reiherhagen geplante und vorhandene Wohnbaufläche, Teile des nördlich angrenzenden, geplanten Grünzuges sowie die Fläche der Friedhofserweiterung (s. Anlage 2).

Die im weiteren Verfahren entwickelte städtebauliche Konzeption (Funktionsplan) ist in Anlage 3 dargestellt. Sie sieht ca. 75 Wohneinheiten in Reihenhausbebauung vor.

Zwischenzeitlich hat der Grundeigentümer die Zielsetzungen für dieses Gebiet dahingehend relativiert, dass ca. 2/3 der Fläche zur Bebauung mit Reihenhäusern, ca. 1/3 zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen werden soll. Ein entsprechender Bebauungsvorschlag eines Bauträgers liegt seit kurzem vor (s. Anlage 4 a und 4 b).

Die Planung sieht 65 Wohneinheiten in Reihenhausbebauung, 11 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser vor. Die Gesamtanzahl der Wohneinheiten beträgt somit 76.

Die Konzeption unterscheidet sich von dem Entwurf der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und dem aus dem Kooperativen Baurägerverfahren hervorgegangenen Funktionsplan in folgenden Punkten :

1. Mischung von Reihenhaus- und Einfamilienhausbebauung

Während der Vorentwurf zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die gesamte Fläche der neuen Wohnbaufläche eine Reihenhausbebauung vorsieht, gliedert die neue Planung das Gebiet in einen verdichteten Bereich mit Reihenhäusern sowie einen zum Friedhof bzw. zur geplanten Friedhofserweiterung gelegenen aufgelockerten Bereich mit Einfamilienhäusern.

Durch diese Konzeption wird die Entstehung eines lebendigen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen gefördert.

Die Variante 2 (s. Anlage 4 b), die sich nur im Baugebiet 6 von der Variante 1 unterscheidet, ist aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen, da sie sich im Maßstab besser in die Umgebung einfügt.

Diese Variante 2 weist im Gegensatz zur Variante 1 für das Baugebiet 6 zwei Zeilen mit einer maximalen Zeilenlänge von 30 m auf. In der Variante 1 ist nur eine Zeile mit einer Länge von 55 m geplant, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu der südlich des Reiherhagen vorhandenen kleinteiligen Einfamilienhausbebauung maßstabssprengend ist.

2. Erschließung des Gebietes über zwei Zufahrten vom Reiherhagen/ Abweichung vom Motiv "Wohnen um einen Platz"

Die Anbindung der Straßenerschließung des neuen Wohnquartiers an den Reiherhagen ist im Vorentwurf nur an einer Stelle (Einmündung Meisenkamp) vorgesehen (s. Anlage 2).

Von dieser zentralen Erschließung gabelt sich der verkehrsberuhigte Bereich nach Westen und Osten. Das zentrale Motiv des Vorentwurfes ist das "Wohnen um einen Platz". Die Anordnung der Plätze soll das Quartier in drei Bereiche gliedern und gleichzeitig Aufenthaltsqualität und Identität fördern.

Die vorgelegte Planung sieht die Anbindung der Straßenerschließung des neuen Wohnquartiers an den Reiherhagen über zwei Anschlußpunkte vor. Die Planung versucht die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes durch Baumanordnungen im Eingangsbereich, straßenbegleitende Durchgrünung der Parkplätze sowie Begrünung zweier Platzbereiche zu gewährleisten.

Bei den Planungen ist die in der Verwaltung formulierte Vorgabe einzuhalten, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf privatem Grund vorzusehen sind. Dabei ist der zweite Stellplatz als Option einzustufen. Die Herstellung ist nicht zwingend, muss aber möglich sein.

Weiterhin sind 1/3 der nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze als Parkplätze vorzuhalten.

Die Prüfung der neuen Planungskonzeption durch die Fachdienststellen konnte noch nicht in allen Einzelheiten abgeschlossen werden, da die Detailpläne zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch nicht komplett vorlagen.

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

Dennoch sollte noch vor der Sommerpause ein Grundsatzbeschluss erfolgen, damit das weitere B-Plan-Verfahren zügig vorangetrieben werden kann..

Anlage(n)

1. Vorentwurf, Stand: Frühzeitige Bürgerbeteiligung
2. Darstellung der B-Plan-Gebiete 224 Nord und 224 Süd
3. Funktionsplan
- 4 a) Neue städtebauliche Konzeption eines Bauträgers; Variante 1
- 4 b) Neue städtebauliche Konzeption eines Bauträgers; Variante 2

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