

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

			Vorlage-Nr.: B 02/0349	
697 - Team Planung			Datum: 07.11.2002	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 2 09	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 60 - ke/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

20.02.2003

**Bebauungsplan Nr. 126 - Norderstedt - 3. Änderung;
Gebiet: Heidehofring - Stellplatzfläche ehemaliges Gästehaus;
hier: a) Verzicht auf Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

- a) Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 126 - Norderstedt - 3. Änderung wird gemäß § 3 Abs. 1 verzichtet.

- b) Der von der Verwaltung ausgearbeitete Entwurf des B 126 - Norderstedt - 3. Änderung für das Gebiet: Heidehofring - Stellplatzfläche ehemaliges Gästehaus - bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - wird gebilligt.
Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 1 zur Vorlage Nr. B 02/0349 (Stand: 10.01.2003) gebilligt.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 - Norderstedt - 3. Änderung sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gemäß Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zu beteiligen.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Anregungen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Planung, Bau- und Verkehr fasst in gleicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des B 126-Norderstedt.

Das im Beschluss genannte Planungsziel ist die Überarbeitung der Stellplatzfläche zur Wohnbaufläche für ein Vier-Familienhaus. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung kann verzichtet werden, da sich die Änderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die nähere Umgebung auswirkt, und alternative Planungen nicht zur Debatte stehen. Sämtliche Planinhalte -und Auswirkungen können im Auslegungsverfahren hinreichend mit den Betroffenen erörtert werden.

Im diesem Zusammenhang mit dem erforderlichen Ausbau der Zuwegung muss die Verwaltung den Ausschuss über folgenden Sachverhalt unterrichten: ÷

Im Zuge der Vorprüfungen zu dem jetzt empfohlenen B-Planverfahren ist nachfolgend dargestelltes Problem aufgetaucht, das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt werden muss, auch wenn es nicht unmittelbar im Zusammenhang mit den Planungszielen der 3. Änderung steht.
nicht unmittelbar im Zusammenhang mit den Planungszielen steht.

Die ursprünglich dem städtischen Gästehaus zugeordneten Stellplätze (1. Änderung Rechtskraft 18.06.1992) sollten auch nach dessen Verkauf dem anschließend als Wohngebäude genutzten Bestand dienen, allerdings in reduzierter Form. (2. vereinfachte Änderung Rechtskraft 02.11.2000). Die Zufahrt zu diesem Grundstück soll über die in bereits im Ursprungsplan B 126 aus dem Jahre 1984 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (damals Fußweg) erfolgen. In der 1. und 2. Änderung des B 126 wurde die öffentliche Verkehrsfläche im Sinne einer "Pfeifenstielerschließung" als befahrbarer Wohnweg festgesetzt.

Der Weg ist bereits in einem ca. 50 m langen Abschnitt realisiert, was seinerzeit auf der Grundlage einer Erschließungsvereinbarung durch den Investor des östlich angrenzenden Grundstücks erfolgte.

Im Bereich der von der Stadt noch zu erstellenden restlichen Zuwegung verläuft diese im Kronenbereich einer Buche, deren Standort unmittelbar an der Grenze auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück liegt. Die Buche ist im Wuchs so, dass ein größerer Ast so dicht über dem Weg hängt, dass ein Befahren mit Baufahrzeugen schon dort zu Schäden führen wird. Im Übrigen weist die zweistämmige Buche in dem Stammteil, der unmittelbar mit seiner Krone über den Weg ragt, einen Stammschaden auf, durch den aus unserer Sicht bereits die Schutzwürdigkeit erheblich in Frage gestellt ist.

Besagte Buche war im B-Plan Nr. 126 noch nie als Bestand bzw. als zu erhaltend festgesetzt. Auch die festgesetzten überbaubaren Flächen (Baurechte) auf dem Grundstück der Eigentümerin berücksichtigen den Baum nicht. Die Verwaltung geht davon aus, dass er in der damaligen Abwägung der Planinhalte als zukünftig fortfallend vorgesehen war. Da in den zurückliegenden Verfahren die Grundstückseigentümer auch nicht auf den Erhalt des Baumes verwiesen haben, geht das Planungsrecht von einer Beseitigung der Buche aus. Nach § 7a LandNatSchG liegt hier kein noch ausgleichender Eingriff vor.

Die Frage, ob es sich bei Beseitigung der Buche um einen Eingriff i. S. des § 7 LandNatSchG handelt, hat die UNB in ihrer Stellungnahme verneint, und auf den B-Plan verwiesen(s. Anlage 3).

Problematisch könnte diese Tatsache dadurch werden. Das Problem besteht darin, dass zwischenzeitlich die Eigentümerin darauf verwiesen hat, dass sie den Baum geschützt wissen möchte.

Auf Grund der Verfahrenslage der B-Pläne sieht die Verwaltung diesen Anspruch nicht. Die Stadt wird bemüht sein, durch besondere Sorgfalt bei Herstellung des Weges (sorgfältige geringe Auskoffierung, Ököpflaster) und ggf. entsprechende Materialwahl, soweit wie dies aus Kostengründen vertretbar ist, die Schädigung der Buche Rechnung so gering wie möglich zu halten.

Auf Grund der Bedeutung des Weges im Fuß- und Radwegenetz, als wichtigste Nord-Südverbindung zwischen den Quartieren südlich Glashütter Damm / Ossenmoorgraben zum Bahnhof Kiwitte Moor, wird ein Ausbau im Kronenbereich nur in Grand bzw. mit Rasengittersteinen-Rasengitterkunst-stoffwaben, als nicht geeignet angesehen.

Der einzig wirksamen Maßnahme zum dauerhaften Schutz der Buche – nämlich dem Einbau einer Wurzelbrücke – kann aus Kostengründen (-ca. 12-15.000 EURO) nicht zugestimmt werden. Insgesamt stehen der Stadt für die Erschließung 25.000 EURO zur Verfügung, in der ein derartiges Sonderbauwerk nicht berücksichtigt ist. Dies gilt auch unter dem Aspekt, dass der Eigentümer jederzeit seine Baurechte unter Beseitigung der Buche, realisieren könnte. Baurechte

Im weiteren Verfahren ist nach Möglichkeit mit dem Grundstückseigentümerpaar ein Einvernehmen für die Eingriffe in die Buche zu erzielen, da auch sicher auf Grund des Straßen- und Wegegesetzes gehalten sind, aus

Gründen der Verkehrssicherungspflicht ein Hineinragen von Bewuchs in den öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden. (der entstand aber erst nachträglich)
, auch wenn die Verkehrsfläche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstanden ist.

Letztlich ist aber der Ausgang dieser Frage noch offen, sodass ggf. zusätzliche Kosten nicht ausgeschlossen werden können.

Diese Frage wäre aber in jedem Fall zum Zeitpunkt des Wegeausbaus aufgetreten und steht mit den Bauabsichten des Grundeigentümers in keinem Zusammenhang.

Anlage(n)