

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

			Vorlage-Nr.: B 03/0125	
601 - Planung und Bauaufsicht			Datum: 07.04.2003	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 6013 - mö/tr		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

05.06.2003

Ergebnis der Untersuchung von Potentialen zur Innenentwicklung Norderstedter Wohnbauflächen (kurz "Nachverdichtungskonzept")

hier: Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Bau- und Verkehr nimmt das vom Team Planung erarbeitete Ergebnis der Untersuchung von Potentialen zur Innenentwicklung Norderstedter Wohnbauflächen - kurz "Nachverdichtungskonzept" genannt- zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechend der Prioritätenliste mit den Arbeiten für die Gebiete 1, 1a, 4, 13, 20, 50 und 73 im Jahre 2003 zu beginnen. Dazu sind dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen entsprechende Pläne und Vorschläge für die Unterrichtung der Betroffenen (frühzeitigen Bürgerbeteiligung) vorzulegen..

Aufgrund des § 22 GO waren folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Beschlussfassung anwesend.

Sachverhalt

Zu den übergeordneten Zielen der Norderstedter Stadtentwicklung zählt der Erhalt und die Entwicklung landschaftsbestimmender Grünzäsuren im Stadtgebiet und damit einhergehend ein schonender Flächenverbrauch bei der Erweiterung der bestehenden Siedlungsränder. Aufbauend auf den Empfehlungen des STEP zur Berücksichtigung einer angemessenen Innenentwicklung bei der Bilanzierung der Einwohner- und Wohneinheitenentwicklung zum FNP wurde untersucht, wie hoch generell das Potential zur Schaffung zusätzlichen Wohnraumes einzuschätzen ist, und welche Planungsschritte für eine Realisierung erforderlich werden.

1. Was ist Nachverdichtung (Innenentwicklung)?

Nachverdichtung ist die städtebauliche Aktivierung vorhandener Ressourcen horizontal und

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

vertikal, d. h. zusätzliche Bebauung vorhandener Freiflächen/Aufstockung vorhandener Gebäude innerhalb bebauter Quartiere nach § 30 bzw. 34 BauGB. Untrennbar verbunden sind damit aber auch siedlungsbezogene Auswirkungen der damit zusammenhängenden Nutzungs-, Gestaltungs-, Verkehrs- und Grünflächenprobleme.

2. Wozu dient Nachverdichtung (Ziele)?

Die Metropolregion Hamburg unterliegt auch in Zukunft einem starken Siedlungsdruck, nicht nur im Einfamilienhausbereich, aber dort mit einem großen quantitativen Schwerpunkt. Im Gegensatz zu Norderstedt haben andere Gemeinden auf der regionalen Entwicklungsachse in der Vergangenheit eine ausreichende Angebotspalette bereitgehalten. Da nunmehr auch die Freie und Hansestadt Hamburg den Einfamilienhausbau als wichtiges Potential fördern und forcieren will, muss Norderstedt hier in geeigneter Weise mithalten. Es ist aus steuerlichen Gesichtspunkten und zur Verbesserung der städtischen Kaufkraftbindung unbedingt erforderlich, Familien mit mittleren bzw. höheren Einkünften in der Stadt zu halten und nicht wie in den vergangenen Jahren in das Umland abwandern zu lassen.

Diese vorrangige Ausrichtung auf den Einfamilienhausbau muss dabei zukünftig eingebracht werden in ein langfristig anzulegendes Wohnraumversorgungskonzept für Norderstedt (z.B. unterschiedliche Wohnformen, Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen etc.).

Weiterhin eröffnet ein Nachverdichtungspotenzial die Möglichkeit ohne Bauträgerbindung und somit abweichend von den standardisierten Einfamilienhaustypen zu bauen.

Somit näher an den persönlichen Bedürfnissen und auch mit der städtebaulichen Chance nach einem attraktiveren Ergebnis. An erster Stelle steht jedoch die Tatsache, dass die Innenentwicklung sich preisregulierend auf den Grundstücksmarkt auswirken kann, und bei entsprechendem Eigenbedarf durch die Möglichkeit des kostengünstigeren Bauens erst die Eigentumsbildung ermöglicht.

Neben diesen wirtschaftlichen Aspekten steht aber gleichrangig das Ziel, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung vorhandene Ressourcen zu nutzen und die noch freien und unverbrauchten Landschaftsräume zu schonen.

Um das Wachstum der Städte im Einfamilienhausbereich, auf Kosten der freien Landschaft (Außenentwicklung), einzudämmen, ist die Untersuchung von Potentialen zur Innenentwicklung des Stadtraumes eine notwendige Planungsebene.

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

Die Verpflichtung dazu ergibt sich schon aus dem rechtlichen Rahmen des Nachhaltigkeitsgebotes (§1 Abs.5 BauGB), der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 1 BauGB) sowie dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot des Naturschutzrechtes.

Das Vorhandensein eines schlüssigen Nachverdichtungskonzeptes setzt die Stadt in die Lage, auf Anträge und Entwicklungen inhaltlich vorbereitet zu sein, um dann auch kurzfristig darauf reagieren zu können.

3. Was sind die Ziele / die Möglichkeiten, aber auch die Konflikte?

Im Vordergrund steht die Möglichkeit der Nachverdichtung von herkömmlichen Siedlungsquartieren mit weiteren Einfamilienhäusern oder je nach Situation mit Wohnungsbau bei entsprechend höherer Dichte. Ferner eine behutsame Ergänzung der bestehenden Bebauung der Wohnsiedlungen der 50er, 60er und 70er Jahre, durch Aufstockung oder Verdichtung vorhandener Freiflächen.

Weitere Handlungsfelder können gezielte Umstrukturierungen (Verdichtung) von unterschiedlich genutzten, gemischten Siedlungsgebieten sein, die durch Aufstockung oder Baulückenschließung eine neue städtebauliche Struktur erhalten.

Weiterhin im Extremfall eine gezielte Umgestaltung dergestalt, dass zentrumsnahe untergenutzte Siedlungsbereiche mit einer vollkommen neuen städtebaulichen Struktur überplant werden.

Nachverdichtung kann wesentlich zur Reduzierung der Grundstückskosten und der Erschließungskosten beitragen. Dabei kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Einsparungen durch notwendige Wohnumfeldverbesserungen (z. B. Errichtung von Tiefgaragen, Ausweitung von Grünflächen) aufgehoben werden.

Die stadträumlichen Qualitäten Norderstedts als “Stadt im Grünen” sollen erhalten und gestützt werden. Neubauten sollen in erster Linie der Ergänzung von Wohnsiedlungen dienen und sich in die charakteristische Eigenart der Siedlungsstruktur einfügen oder aber wenn diese sich bereits im Umbruch befindet, sie neu definieren.

Ein großes Augenmerk ist auf die Entwicklung entlang der Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen zu richten, sowie auf die Nähe zu Infrastrukturbereichen, um den Aspekt der “kurzen Wege” zu unterstützen.

Wirksame Nachverdichtungen greifen in der Regel in erheblichem Maße in den Bestand ein und sind in den meisten Fällen nur langfristig realisierbar. Für eine kontinuierliche Entwicklung sind aber auch kurzfristig realisierbare Quartiere zu benennen.

Für eine effektive Arbeit der Verwaltung ist deshalb ein klar definierter politischer Wille Voraussetzung, die vorgeschlagenen Maßnahmen auf den verschiedenen Ebenen durchzusetzen und zügig umzusetzen.

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

4 Was ist erforderlich um das Ziel zu erreichen (Vorgehensweise)?

Als erstes wurden die vorhandenen Potentiale untersucht, bewertet und in einen konkreten Handlungsrahmen eingestellt. Ziel dieser Untersuchung war in Anlehnung an die im Rahmen des Stadtentwicklungsprogrammes definierten Suchraumflächen ein Nachverdichtungskonzept als Teilaspekt für die Bedarfsermittlung der Wohnbauflächendarstellungen im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP 2020) einzubringen. Dementsprechend haben diese Ergebnisse auch Eingang in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan gefunden.

Mittel- und langfristig dient dies weiterhin als Handlungsrahmen bei entsprechenden Anträgen von Bewohnern, Architekten oder Bauträgern zu Nachverdichtungswünschen in ihrem Quartier.

Voraussetzung für hohe Akzeptanz der Betroffenen in den Nachverdichtungsquartieren ist eine frühzeitige und umfassende Information über die städtischen Planungsabsichten. Neben einer allgemeinen Information zum "Nachverdichtungskonzept" selbst, ist anschließend die individuelle Einzelfallentscheidung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu den einzelnen Planungen entsprechend der Prioritätenliste zu treffen. Neben der Möglichkeit einer öffentlichen Veranstaltung steht dabei die individuelle Information und Beratung der einzelnen Grundeigentümer im Vordergrund.

5. Kriterien und Verfahren zur Bewertung von Suchräumen

Die planerische Herausarbeitung von Restriktionsflächen war nicht erforderlich, da generell alle Außenbereichsflächen, Wälder etc., die öffentlichen Grünflächen und sonstige Freiräume gem. den innerörtlichen Grünzügen gem. STEP, von vornherein ausgeschlossen waren. Der Bestand wurde in 4 Siedlungsstrukturen unterschieden:

Klassifizierung:

1. Einfamilien- und Doppelhausquartiere
2. Reihenhausquartiere
3. Gemischte Strukturen vom Einfamilienhaus bis zum kleineren Mehrfamilienhaus
4. Geschosswohnungsbauquartiere

Insgesamt wurden 95 als potentiell geeignete Flächen einer Bewertung unterzogen. Diese erfolgte anhand eines Fragenkataloges der sich im wesentlichen an den Leitziele des neuen FNP orientiert.

Die untersuchten Quartiere mit den Bewertungskriterien sind in der **Anlage 1** dargestellt, einschl. einem Beispiel wie die Bewertung durchgeführt wurde.

Aus der **Anlage 2** sind die 23 Quartiere zu ersehen die für eine Nachverdichtung und somit eine weitere Bearbeitung in Frage kommen.

Dabei wurde das gesamte Spektrum von Nachverdichtungsmöglichkeiten vom Einfamilienhaus bis zum Mehrfamilienhaus untersucht. Die bewerteten Bereiche stellen dabei zwar kein Ausschlusskriterium für andere Gebiete dar, allerdings müssten ganz besonders positive Umstände vorliegen, um auch dort dann ggf. über eine Nachverdichtung nachzudenken.

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

Nach Abschluss der Untersuchungen ergab sich für 23 Quartiere ein Ergebnis dahingehend, dass diese zumindest aus städtebaulicher Sicht als geeignet angesehen wurden.

Eine entsprechende Übersicht und Kurzbeschreibung mit Darstellung möglicher Prioritäten ist aus der **Anlage 3** zu ersehen.

Die Unterscheidung der Prioritäten ergibt sich aus der Kenntnis (Entwicklung) der Gebiete, Anfragen und einer groben Einschätzung der Leistbarkeit der notwendigen Arbeiten in der Verwaltung.

Die Auswahl der Gebiete für die zuerst eine Bearbeitung vorgeschlagen wird ergibt sich aus folgenden Schwerpunkten:

- Zif. 1: sehr große untergenutzte Grundstücke mit akutem Nachfragebedarf für das "Schlüsselgrundstück".
- Zif. 1a: Geeignet und da im gleichen B-Plan wie Zif.1a wäre eine gemeinsame Änderung sinnvoll.
- Zif. 4: Dafür liegt schon ein Grundsatzbeschluss vor; starker Nachfragedruck seit Jahren.
- Zif. 13a Hier besteht ein hoher Planungsbedarf zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung, in welche "Richtung" eine bereits stattfindende Nachverdichtung sich entwickeln soll.
- Zif. 20: Zentrumsnahes Quartier; Veränderungsdruck auf alte Siedlungshäuser.
- Zif. 50: Gebiet mit sehr hohem Nachfragepotential seit Jahren; positive Verknüpfung mit dringendem Ausbau der Verkehrsflächen im Quartier.
- Zif. 73; Synonym für Norderstedt "Stadt im Grünen"; altes Einfamilienhausgebiet auf schmalen tiefen Grundstücken; stark durchgrünt, teilweise fast waldartig; Zentrumsnah , Verdichtung im Bestand (kleine Mehrfamilienhäuser) schwer zu verhindern, gewollt ? Alternative rückwärtige Bebauung mit Bestands-wahrung ? Ausbau Erschließungsstraßen

Darüber hinaus befindet sich die Zif. 3 bereits im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 222 Teil B. Eine ähnliche Situation besteht für die Zif. 62 für die derzeit schon konkrete Gespräche zwischen Investor, Grundeigentümer und Stadt laufen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass selbstverständlich auch in den "ausgeschiedenen" Gebieten Raum für weitere Entwicklungen besteht, nur bedarf es hier keiner steuernden Bauleitplanung. Hier bestehen Baurechte entweder nach § 34 BauGB (Vorhaben muss sich einfügen in die nähere Umgebung) oder nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB). Diese zum Teil nicht unerheblichen Wohnbaureserven unterliegen aber in vielen Fällen keinem akuten Handlungsbedarf und sind daher auch eher langfristig zu bewerten.

Anlage(n)

1. Bewertungskriterien der untersuchten Quartiere
2. Übersicht der 23 Quartiere mit Kurzbeschreibung u. Prioritätenempfehlung
3. Übersichtsplan

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