

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 04/0441
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 15.11.2004
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 2 09	öffentlich
Az.	: ju		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung**

**02.12.2004
25.01.2005**

**Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt "Wohnbebauung Scharpenmoorpark",
Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße, westlich Gottfried-Keller-Straße,
Scharpenmoor
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt "Wohnbebauung Scharpenmoorpark", Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße, westlich Gottfried-Keller-Straße, Scharpenmoor, Flurstücke 59/1, 59/2, 60, 61, 562/59, 390/57, 444/57 174/1 und 171/1 der Flur 16, Gemarkung Garstedt beschlossen.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein hochwertiges Siedlungsquartier in Form von Reihe-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern und der erforderlichen Anlagen für die Erschließung.

Berücksichtigung des schützenswerten Grünbestandes am Randbereich des zukünftigen Scharpenmoorparks, sowie die Festsetzung von Grünflächen als Teil des zukünftigen Scharpenmoorparks.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachverhalt

Nach wie vor kennzeichnend für den Wohnungsmarkt in Norderstedt ist der hohe Bedarf an Bauplätzen für den familiengerechten und kostengünstigen Einfamilienhausbau bei gleichzeitigem Mangel an geeigneten Grundstücken in ruhiger, zentraler Lage.

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

Deshalb sollen bei den noch verbleibenden innerstädtische Flächenreserven (Wohnbauflächendarstellungen im FNP 84) Wohnungsbaukonzepte zur Realisierung kommen, die städtebauliche, soziale und ökologische Qualität mit Wirtschaftlichkeit verknüpfen.

Vor diesem Hintergrund wurde für einen Teil der derzeit unbebauten, in privatem Eigentum befindlichen Flächen an der Friedrich-Hebbel-Straße, von der GAGFAH- Projektentwicklungs- und Projektsteuerungsgesellschaft mbH als Investor ein Gestaltungskonzept entwickelt, als Grundlage für die zukünftige Bebauung und Freiflächengestaltung.

Zwischen der Stadt und dem Investor wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme der Planungsleistungen (und sonstige Kosten) durch den Investor zum Inhalt hat, sowie die Bindung durch ergänzende Erschließungsverträge die Herstellung der Erschließung zu gewährleisten.

Die Flächen im Geltungsbereich sind im wirksamen FNP 84 als Wohnbauflächen dargestellt. Allerdings sind nicht alle im FNP noch als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche für eine Bebauung vorgesehen. Schon im Stadtentwicklungsprogramm –STEP 2010- war ursprünglich vorgesehen die Wohnbauflächen insgesamt entfallen zu lassen. Davon wurde aber bereits im Rahmen des 1999 gefassten ersten Aufstellungsbeschluss für dieses Gebiet abgesehen in dem folgende Planungsziele beschlossen wurden:

“Herstellung eines städtebaulich aufgewerteten Siedlungsrandes zum zukünftigen Scharpenmoorpark unter Berücksichtigung vorhandener Bebauungsstrukturen; Sicherung der schützenswerten Grünbestände.“

Die nicht in das Konzept einer Bebauung einbezogenen Bereiche weisen zum Teil so umfangreiche Biotop-Strukturen auf, dass sie für eine Bebauung grundsätzlich ausscheiden. Zu diesen Flächen trifft der Landschaftsplan –Vorentwurf aus 2002 folgende Feststellungen: Baumreihen, geschützte Biotop § 15 b Knicks, Gras –und Staudenfluren § 15a; Fließgewässer sowie artenreiches Feucht- und Nassgrünland.

Für die Sicherung dieser Flächen und zum Verständnis der Planungszusammenhänge (Scharpenmoorpark) und der vorgesehenen Schutzmaßnahmen im Grünbereich, ist die Einbeziehung in den Plangeltungsbereich erforderlich.

Der, wie bereits erwähnt, zu diesem Planbereich schon im Jahre 1999 gefasste Aufstellungsbeschluss wurde seinerzeit nicht bekannt gemacht, insofern wurde mit dem Verfahren nicht wirksam begonnen. Durch das Inkrafttreten des EAG Bau hat sich die Rechtslage dahingehend geändert, dass das Verfahren daher nach neuem Recht durchzuführen ist.

Da sich auch sonstige Rahmenbedingungen geändert haben wird ein erneuter Aufstellungsbeschluss empfohlen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Geltungsbereich
2. Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 84