

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 05/0220
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 01.06.2005
Bearb.	: Frau Kroker, Beate	Tel.: 2 04	öffentlich
Az.	:		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

15.09.2005

Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt, 2. Änderung, "Zwickmoor"

Gebiet: Ulzburger Straße, nördlich Industriestammgleis, südlich Zwickmoor;

hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt, 2. Änderung „Siedlung Zwickmoor“, Gebiet: Ulzburger Straße, nördlich Industriestammgleis, südlich Zwickmoor (Anlage 1), die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Die von der Verwaltung ausgearbeiteten städtebaulichen Konzepte für den nördlichen Bereich (2 Alternativen Anlage 2 und 3) und für den südlichen Bereich (Anlage 4) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9 und 10 der Anlage 5 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachverhalt

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 Norderstedt, 2. Änderung „Siedlung Zwickmoor“, soll die Möglichkeit geschaffen werden, in den Gartenbereichen eine an die vorhandene Struktur angepasste Bebauung zu errichten. Der vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt (Anlage 6) sieht für diese Bereiche keine Bebauung in den rückwärtigen Gartenbereichen vor.

Diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist Bestandteil des Nachverdichtungskonzeptes und eine der Flächen, die laut Beschluss als erstes bearbeitet werden sollten.

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

Um den betroffenen Bürgern frühestmöglich Gelegenheit zu geben, zur beabsichtigten Planung Stellung zu nehmen und Anregungen vorzubringen, sollen in einer öffentlichen Veranstaltung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt werden.

Zu diesem Zwecke wurden von Seiten der Verwaltung Planungsvarianten erarbeitet, die die städtebaulichen Ziele und Rahmenbedingungen darstellen.

Das Plangebiet des B 161, 2. Änderung, umfasst zwei Teilbereiche, den nördlichen Bereich „Zwickmoor“ und den südlichen Bereich „Zwickmöhlen“.

Für diese Gebiete wurden von der Verwaltung Planungskonzepte erarbeitet. Für den nördlichen Teilbereich „Zwickmoor“ wurden zwei Varianten erarbeitet (Anlage 2 und 3). Für den südlichen Bereich „Zwickmöhlen“ wurde nur eine Variante erarbeitet (Anlage 4), da das Gebiet auf Grund der vorhandenen Struktur kaum Spielraum lässt.

Das städtebauliche Konzept „Zwickmoor“ Variante 1 sieht eine kleinteilige Bebauungsstruktur - angepasst an die vorhandenen Bebauung - vor. Die Gebäude sind eingeschossig und sollen sich in ihrer Höhenentwicklung und Kubatur in die Umgebung einpassen. Es ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung angedacht. Die Grundstücke werden über eine Erschließungsstraße an die Straße Zwickmoor angebunden. Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

Das städtebauliche Konzept „Zwickmoor“ Variante 2 sieht ebenfalls eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einzel- Und Doppelhäusern vor, die sich in Höhe und Kubatur einfügen soll. Der wesentliche Unterschied zur Variante 1 liegt in der Erschließung der Grundstücke. Die Anbindung an den Zwickmoor erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg bis zu einer Gemeinschafts-Carportanlage. Von dort können die einzelnen Grundstücke nur noch fußläufig erreicht werden. Diese Variante hat den Vorteil, dass sie keinen Verkehr in den Gartenbereich zieht und so einen möglichst beruhigten Wohnbereich schafft.

Das städtebauliche Konzept „Zwickmöhlen“ sieht eine Doppelhausbebauung in den Gartenbereichen vor, die sich in die Umgebung einfügen muss. Die Grundstücke werden jeweils über gemeinsame Zuwegungen erschlossen.

Im gesamten Plangebiet sind einige Bäume als erhaltenswert einzustufen, diese sollen in den Bebauungsplan übernommen werden. Da es sich um keinen erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, sondern um die Schaffung von Baurechten in den bislang als Gartenland genutzten Bereichen, wird kein separater Grünordnungsplan erarbeitet. Die grünplanerischen Belangen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abgearbeitet.

Auf Grund der Lage an der Ulzburger Straße ist auf den Grundstücken eine Vorbelastung durch Verkehrslärm vorhanden. Zur Sicherung der nach § 1 BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im weiteren Verfahren Untersuchungen der Lärmimmissionen anzustellen und gegebenenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu beheben, deren Erforderlichkeit im weiteren Verfahren noch geprüft werden muss.

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Anlage(n)

1. Geltungsbereich des Beschlusses zum B-Plan 161, 2. Änderung Stand: 28.07.2005
2. Städtebauliches Konzept nördlicher Bereich „Zwickmoor“ Variante 1 Stand: 28.07.2005
3. Städtebauliches Konzept nördlicher Bereich „Zwickmoor“ Variante 2 Stand: 28.07.2005
4. Städtebauliches Konzept südlicher Bereich „Zwickmöhlen“ Stand: 28.07.2005
5. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
6. Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 161