

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0007
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 05.01.2006
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 2 09	öffentlich
Az.	: 60/Deu/Ju		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

02.02.2006

Bebauungsplan Nr. 212 Norderstedt

"Wohn- und Gewerbeflächen östlich Glashütter Markt"

**Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee/Glashütter Kirchenweg/
Hummelsbütteler Steindamm und EKZ Glashütter Markt**

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr nimmt die Ausführungen der Vorlage Nr. B 06/0007 zur Kenntnis. Der Vorschlag der Verwaltung – basierend auf der Variante – E – der Anlage 1 – soll zur Grundlage des weiteren Verfahrens gemacht werden.

Sachverhalt

Die Ende der 80er Jahre entwickelten Planungsüberlegungen zum Glashütter Markt sahen ursprünglich zwei Bebauungspläne vor, den B-Plan 212 für den Bereich Mittelstraße - Einkaufszentrum - und den B –Plan 211 für die umgebenden, sich überwiegend östlich anschließenden Flächen bis zum Hummelsbütteler Steindamm mit dem Ziel einer Wohnbauflächenentwicklung.

Auf Grund verschiedener Sachzwänge, zum einen die Diskussion um die erforderlichen Schutzabstände zum Gewerbegebiet und den damals mit höchster Priorität anstehenden Planungsabsichten der Firma Ethicon zu ihrem Schulungszentrum (ESI – European Surgical Institute), wurde das Verfahren zum B-Plan 211 in die Planbereich Ost und West aufgeteilt.

Der von der Stadtvertretung mit Beschluss vom 03.12.1991 aufgestellte B-Plan 211 Ost lag dann Anfang 1992 und erneut Ende 1992 öffentlich aus. Die 2. Auslegung ergab sich aus der Forderung der UNB, einen GOP aufzustellen, weil sich der ursprünglich angedachte gemeinsame GOP – für die Planbereiche Ost und West – nicht mehr zeitgleich realisieren ließ. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ruhte das Verfahren; die Genehmigungen für das Schulungszentrum der Firma Ethicon wurden nach § 33 BauGB mit Zustimmung des Innenministers erteilt. Die Grunderwerbsverhandlungen für die Ausgleichsflächen konnten nicht realisiert werden.

Die Erweiterungsabsichten des ESI führten im Jahre 1999 zur Wiederaufnahme des Verfahrens im Rahmen einer erneuten öffentlichen Auslegung mit GOP. Der Satzungsbeschluss mit der Behandlung der Bedenken und Anregungen konnte bisher nicht gefasst werden, da der GOP der UNB zur Feststellung noch nicht vorgelegt wurde, und wenig Aussicht auf Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen an der ursprünglich vorgesehenen Stelle bestehen.

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

Im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Änderung des Baugesetzbuches ist es zeitlich nicht mehr möglich, das Verfahren in der bisherigen Fassung zum Abschluss zu bringen. Auf Grund neuerer Rechtsprechung kann auch der Stand nach § 33 BauGB nach einer so langen Verfahrenspause – ohne erneute Abwägung – nicht mehr angenommen werden. Planungsrechtlich ist der Bereich daher derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen, Beurteilungsgrundlage ist der § 34 BauGB.

Da nach wie vor eine gesetzliche **Verpflichtung an der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen** für die Bauvorhaben ESI besteht, schlägt die Verwaltung vor, die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle aus dem Öko-pool der Stadt zu realisieren. Die Kosten dafür müssen mit der Firma Ethicon auf freiwilliger Basis vereinbart werden. Die weitere Aufstellung des B-Planes für diesen Bereich ist dann entbehrlich.

Ein weiterer Punkt, das B-Planverfahren wieder aufzunehmen, ist der Beschluss der CDU-Fraktion, dass die Verwaltung die Voraussetzungen für die rückwärtige Erschließung des EKZ Glashütter Markt schaffen möge. Die Frage der rückwärtigen Erschließung war letztendlich Gegenstand einer Veranstaltung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum B 211 West am 24.02.1999: Danach lagen die Pläne noch bis zum 12.03.1999 öffentlich aus. Über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fasste der Ausschuss am 17.06.1999 einen Beschluss dahingehend, die Erschließung von Süden – von der Poppenbütteler Straße aus – vorzusehen. Die dazu erfolgten weiteren Abstimmungen ergaben, dass diese Variante als undurchführbar erscheint und nach wie vor auch aus städtebaulicher Sicht nicht für erstrebenswert angesehen wird.

Neben dem vorgenannten CDU-Beschluss wurde ein weiterer Wunsch an die Verwaltung herangetragen, nämlich die Vorstellungen der Thomas-Kirchengemeinde durch den Bau von Seniorenwohnungen die eigenen Immobilien wirtschaftlich verwerten zu können. Zuletzt kommen dann noch die latent bekannten Erweiterungsüberlegungen des ESI. Zu diesem gesamten Paket wurde durch das Team Stadtplanung eine Analyse der planungsrechtlichen Situation und eine daraus entwickelte Machbarkeitsstudie durchgeführt. Diese wurde dann mit dem Staatlichen Umweltamt Itzehoe hinsichtlich deren Zustimmungsfähigkeit abgestimmt. Das Ergebnis ist Grundlage aller weiteren Varianten, die in der Anlage 1 zur Vorlage textlich bewertet und als Konzeptskizzen beigefügt sind. Seitens der Verwaltung wird die Variante E empfohlen, da auf dieser Basis den Vorstellungen von Ethicon und der Thomas-Kirchengemeinde und den privaten Bauwünschen der Anlieger an der Segeberger Chaussee am ehesten entsprochen werden kann.

Die Varianten mit einer Bebauung östlich des Glashütter Marktes setzen die Zustimmung und Zusammenarbeit mit dem privaten Grundeigentümer voraus, für die sich aus den bisherigen Verhandlungen aber keine Zustimmung abzeichnet. Bei der vorgeschlagenen Lösung wird vorausgesetzt, dass sich bei diesem Konzept Eigentümer W. mit der Thomas-Kirchengemeinde über einen Grundstücksausgleich einigen wird. Ansonsten käme dort im weiteren Verfahren auch nur Variante B zum tragen.

Bezüglich der Flächen des ehemaligen Autohauses an der Segeberger Chaussee, bei denen ja inzwischen mit der Stadt Norderstedt ein Grundstückstausch stattgefunden hat, besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Im Ergebnis lässt die Variante E zukünftig bei einer eventuellen Einigung die Entwicklungen in Richtung der Varianten A-D offen.