

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0139
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 06.04.2006
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 209	öffentlich
Az.	: 6013/deu - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

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

**20.04.2006
30.05.2006**

**Bebauungsplan Nr. 137 Norderstedt Neufassung "Harkshörn Süd",
Gebiet: Mühlenweg/Feldstraße/Am Hange;
hier: a) Aufhebungsbeschluss B 137
b) Aufstellungsbeschluss B 137 Neufassung**

Beschlussvorschlag

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufhebung des als unwirksam festgestellten Bebauungsplanes Nr. 137 Norderstedt „Harkshörn Süd“, Gebiet: Mühlenweg/Feldweg Feldstraße/Am Hange, beschlossen.
Der Beschluss zur Aufhebung ist ortsüblich bekannt zu machen. (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
- b) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 137 Norderstedt Neufassung „Harkshörn Süd“, Gebiet: Mühlenweg/Feldweg/Feldstraße/Am Hange, beschlossen.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung der Gebietsart – Allgemeines Wohngebiet – (WA) am Mühlenweg, im übrigen Plangebiet Reines Wohngebiet (WR);
- Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch Vergrößerung der überbaubaren Flächen in Teilbereichen, Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Gebäudehöhe und Erhöhung des Nutzungsmaßes (GRZ);
- Teilweise Festsetzung von Bauflächen auf der festgesetzten Grünfläche – Parkanlage – am Buschberger Weg
- Neuregelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen.

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

Auf Grund 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: ...

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

Sachverhalt

Zur Erläuterung des Sachverhaltes wird zuerst auf Teil a) des Beschlussvorschlages eingegangen.

Die Verwaltung hat festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 137 Norderstedt „Harkshörn Süd“, Gebiet: Mühlenweg/Feldweg/Feldstraße/Am Hange, an einem Ausfertigungsfehler leidet und dieser somit rechtsunwirksam und nicht mehr anzuwenden ist.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (02.06.1978) erfolgte vor der Ausfertigung der Satzung durch den Bürgermeister (26.07.1978).

Es gibt weiterhin Fakten, die für eine Unwirksamkeit sprechen. In einer Entscheidung zu einem Bauvorhaben wurde vom Verwaltungsgericht Schleswig-Holstein 1978 zum Ausdruck gebracht, dass die Festsetzung „Kleinsiedlungsgebiet“ im Gebiet nicht vollzogen wäre und dass dies als möglicherweise fehlerhaft und damit eine Unwirksamkeit nach sich ziehend anzusehen wäre.

Eine rückwirkende Inkraftsetzung ist auf Grund der zwischenzeitlich grundlegenden Änderung der Sach- und Rechtslage nicht mehr möglich.

Zur Beseitigung des Rechtsscheines für die Bürgerinnen und Bürger ist für diesen Bebauungsplan ein entsprechendes Aufhebungsverfahren durchzuführen. Siehe dazu auch Vorlage Nr. B 06 / 0132 zur gleichen Sitzung.

Zur Frage, wie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet zukünftig geregelt werden kann, wurde in der Verwaltung neben dem Aufhebungsverfahren – und somit einer zukünftig planungsrechtlichen Beurteilung ausschließlich nach § 34 BauGB – auch eine Neuaufstellung erörtert. Da das Gebiet in der gesamtstädtischen Untersuchung und Bewertung potenzieller Nachverdichtungsgebiete nicht empfohlen wurde, aber entsprechende Wünsche schon bekannt sind, wird zur Sicherung einer gegenteiligen Entwicklung parallel zum Aufhebungsverfahren die Neuaufstellung des B-Planes empfohlen. Dabei sollen den einzelnen Grundstücken zwar zusätzliche Baurechte eingeräumt werden, die Errichtung einer separaten rückwärtigen Bebauung wird jedoch aus folgenden Gründen nicht empfohlen:

Im Vergleich mit anderen Nachverdichtungsgebieten weisen die Grundstücke eine deutlich andere Grundstücksstruktur auf. Sie sind mit ca. 14 m deutlich schmaler als in anderen Gebieten (z. B. B 249, östlich angrenzend rund 20 m, auch im B 215 und B 222B, nördlich angrenzend).

Die Grundstücke sind nahezu vollständig mit Doppelhäusern bebaut, teilweise in schon sehr erheblicher Dichte und Tiefe, so dass auch die Anlage von Pfeifenstielen zur Erschließung auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen würde.

Durch die im Zuge der Realisierung der Bebauung auf der Ursprungsgrundlage entstandenen unterschiedlichen Grundstücksteilungen wäre es nicht möglich, eine einheitlich definierte rückwärtige Bebauung und damit gleiche Voraussetzungen zu schaffen.

Die Verwaltung wird relativ zeitnah zum Aufstellungsbeschluss, der erforderlich ist, um ggf. Bauvorhaben, die den Planungszielen widersprechen, zurückzustellen, eine Vorlage zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einbringen.

In dem Zusammenhang mit der Unwirksamkeit des Ursprungsplanes am Buschberger Weg ist auch die Tatsache zu sehen, dass das dort auf städtischen Grund vorhandene Wäldchen beseitigt werden musste. Die im B 137 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist nicht als Parkanlage realisiert worden, sondern war mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestanden. Da einzelne Bäume jedoch bebaute Nachbargrundstücke gefährdeten (Entscheidung des Amtsgerichtes die Wurzeln zu kappen) und der Tatsache, dass der Zustand des Baumbestandes insgesamt angegriffen war, musste gehandelt werden, wobei dann folgerichtig auf Grund von Windbruchgefahr der gesamte Bestand beseitigt werden musste. Eine entsprechende Waldumwandlungsgenehmigung wurde erteilt. Da für diese Grundstücke somit derzeit ebenfalls § 34 BauGB anzuwenden ist, handelt es sich um potentielle Baugrundstücke.

Inwieweit eine Teilfläche des städtischen Grundstücks als öffentliche Grünfläche verbleiben soll, ist im weiteren Verfahren zu klären. Grundsätzlich wäre auch in der Neufassung des B 137 eine Ausweisung als Baugrundstücke vorgesehen.

Anlagen:
Übersichtsplan