

BESCHLUSSVORLAGE

		Vorlage-Nr.: B 06/0257	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr		Datum: 31.07.2006	
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 209	öffentlich
Az.	: 6013/deu - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

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

**07.09.2006
10.10.2006**

**Bebauungsplan Nr. 263 Norderstedt "Großer Born",
Gebiet: Zwischen Poppenbütteler Straße und Jägerlauf,
südlich Großer Born, nördlich Beek hinter der Twiete;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 263 Norderstedt "Großer Born", Gebiet: Zwischen Poppenbütteler Straße und Jägerlauf, südlich Großer Born, nördlich Beek hinter der Twiete, beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 17.08.2006 festgesetzt (vgl. Geltungsbereich in Anlage 1). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erschließung eines neuen Siedlungsgebietes für den Wohnungsbau mit mehrheitlich Grundstücken für frei stehende Einfamilienhäuser
- Zur Mischung des Wohnungsangebotes auch in geringer Anzahl Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf Mehrgenerationenwohnen
- Lärmschutzbebauung entlang der Poppenbütteler Straße

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 Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend :

Sachverhalt

Der im Aufstellungsverfahren befindliche Flächennutzungsplanes 2020 weist die westlich der Poppenbütteler Straße gelegene, noch landwirtschaftlich genutzte Fläche, als zukünftige Wohnbaufläche aus. Schon im Stadtentwicklungsprogramm war diese Fläche mit hoher Priorität als zukünftiges Siedlungsgebiet ausgewiesen.

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

Es ist vorgesehen, das Verfahren für den B-Plan parallel zum weiteren Verfahren des FNP 2020 zu betreiben. Ziel ist es, unmittelbar mit Wirksamwerden des FNP sofort ein größeres Einfamilienhauspotenzial für den Nachfragebedarf zur Verfügung zu haben.

Die Flächen stehen im Eigentum von zwei Investoren, die nach Rechtskraft des B-Planes die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchführen werden, um dann mit baureifen Grundstücken den Markt und interessierte Bauwillige zu bedienen.

Entsprechend der demografischen Entwicklung soll bewusst auf eine Monostruktur nur frei stehender Einfamilienhäuser verzichtet werden, um auch anderen Bevölkerungsgruppen (Singles, älteren Menschen) sofort oder für die Zukunft innerhalb des Gebietes ein Angebot zu bieten.

Schwerpunktmäßig liegt die etwas dichtere Bebauung, auch aus Gründen des Verkehrsaufkommens, auf der Fläche an der Poppenbütteler Straße. Generell ist aber auch eine getrennte Erschließung vorgesehen, in deren Zug die westliche Teilfläche vom Jägerlauf erschlossen werden soll. Investor und die Verwaltung sind der Auffassung, dass der Jägerlauf noch geeignet ist, dieses Mehraufkommen an Verkehr aufzunehmen. Im Übrigen ist durchaus eine befahrbare, innere Verbindungsstraße vorgesehen; diese ist aus Notfallgründen unumgänglich. Es soll einem Schleichverkehr durch das Gebiet begegnet werden. Dies wird durch eine „unattraktive“ Linienführung der Fahrbahn angestrebt.

Beide Gebiete verbindet ein Nord-Süd gerichteter Grünzug, in den auch ein Spielplatz integriert wird. Die beiden Bauflächen werden an fast allen Seiten durch einen landschaftsprägenden Großbaumbestand eingefasst. Dieser wird erhalten und weiterentwickelt. Um bekannte Konflikte aus benachbartem Baumbestand zu minimieren (siehe entsprechende Vorträge der Verwaltung im Ausschuss am 06.07.2006), sind entsprechende Abstände der Bauflächen zum Schattenwurf der Bäume berücksichtigt.

Entlang der (noch) stark befahrenen Poppenbütteler Straße sind keine größeren Lärmschutzwälle oder Wände vorgesehen, die die Bebauung und damit auch Teile des Stadtbildes dahinter „verstecken“. An den hier angedachten Geschosswohnungsbau oder auch Reihen oder Stadthaus werden hohe Anforderungen an eine innovative Nutzung und Baukörpergestaltung gestellt, die der Lärmsituation Rechnung tragen soll. Sie ist so auszugestalten, dass damit ein hinreichender Schutz für die dahinterliegenden Wohngebäude erzielt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die noch ausstehenden Beschlüsse über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des FNP 2020 und dem daraus resultierenden Entwurf des Flächennutzungsplanes Änderungen des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden können.

Im derzeitigen Vorentwurfsstand sind die Flächen im FNP als Wohnbauflächen (W 21) dargestellt. In der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Acker und Acker/Obstplantage ausgewiesen. Im weiteren B-Planverfahren wird im Rahmen eines noch zu erstellenden Grünordnungsplanes auch die Frage Eingriff und Ausgleich geregelt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans