

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0063
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 09.02.2007
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 209	öffentlich
Az.	: 6013/deu - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

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

**15.03.2007
24.04.2007**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt "Ulzburger Straße 533-539",
Gebiet: Westlich Ulzburger Straße / zwischen Erlengang und Eschenkamp;
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) teilweise Aufhebung des B-Plan Nr. 1 Friedrichsgabe**

Beschlussvorschlag

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 265 Norderstedt „Ulzburger Straße 533-539“, Gebiet: Westlich Ulzburger Straße / zwischen Erlengang und Eschenkamp, als beschleunigtes Verfahren beschlossen.
- b) Der B-Plan Nr. 1 Friedrichsgabe wird für den betreffenden Teilbereich aufgehoben. (s. Anlage 4)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3/1, 213/4, 4/6, 4/45, 4/46, 4/15, 4/19, 4/20 und 4/21 der Flur 5, Gemarkung Friedrichsgabe. (Anlage 3)

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnungsbau (Reihenhäuser; Stadtwohnungen) auf innerstädtischen Potentialflächen entsprechend den Nachverdichtungszielen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB), dabei ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

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: ...

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

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 31.10.2006 stellt die Firma mbs visioprojekt Bauträgergesellschaft mbH den Antrag nach § 12 BauGB auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke 533 und 535 an der Ulzburger Straße. Die fraglichen Flächen liegen im Geltungsbereich des B 1 Friedrichsgabe, der hier (wieder) gilt, weil der ehemals anzuwendende B-Plan Nr. 2 Friedrichsgabe unwirksam ist. Da der B 1 Friedrichsgabe jedoch für die Flächen entlang der Ulzburger Straße, mit Ausnahme des Eckgrundstücks Ulzburger / Erlengang, weitgehend keine Festsetzungen enthält (nur Baugrenze an der Straße), darüber hinaus die Grundstücke bereits nach den ursprünglichen Inhalten des B 2 Friedrichsgabe teilweise bebaut wurden, ist der B 1 Friedrichsgabe hier funktionslos und damit § 34 BauGB die derzeit anzuwendende Rechtsgrundlage.

Die in Rede stehenden Grundstücke stehen seit längerer Zeit zum Verkauf, die Gebäude sind nicht mehr genutzt bzw. bewohnt. Das Ortsbild ist durch den derzeit schon vorliegenden Eindruck gestört.

Trotz zahlreicher Anfragen, u. a. auch nach einem weiteren Supermarkt, hat sich bisher kein Investor gefunden, der mit den eingeschränkten Möglichkeiten nach § 34 BauGB eine Nutzung hätte realisieren können. Darüber hinaus hat die Stadt klare stadtgestalterische Vorstellungen, wie sich eine Bebauung an den Hauptverkehrsstrassen darstellen sollte.

Hinzukommt, dass entsprechend dem Leitbild der Lärminderungsplanung natürlich eine lärmverträgliche gemischte Nutzung das vorrangige Ziel wäre. Da sich allerdings in Norderstedt aufgrund seiner bandartigen Lage an mehreren Hauptverkehrsstrassen nicht überall und im notwendigen Umfang entsprechende Nutzungen finden lassen, sollte auch ein Wohnungsbau, wenn er denn attraktiv gestaltet und der Lärmbelastung entsprechend ausgestaltet ist, nicht ausgeschlossen werden.

Da der Antragsteller über einen vorhabenbezogenen B-Plan bereit ist, diesen Ansprüchen gerecht zu werden, empfiehlt die Verwaltung, umgehend das Verfahren einzuleiten. Der Antragsteller hat durch Referenzen und Erwerb der Grundstücke glaubhaft die Leistungsfähigkeit nachgewiesen.

In den Geltungsbereich mit einbezogen, ohne dass aber der Vorhabenträger darüber verfügt, wurde das Nachbargrundstück, auf das sich die Planung unmittelbar auswirken wird und daher in ähnlicher Weise bebaut werden sollte (könnte).

Zwar wird sich die Bebauung, wenn realisiert, auch auf die anderen Nachbargrundstücke nach § 34 BauGB prägend auswirken, diese aber in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, wäre nicht hilfreich, da die speziellen stadtgestalterischen Ziele nur für die beantragten Grundstücke im Rahmen des V+E-Planes durchgesetzt werden können. Im Übrigen sind die Möglichkeiten der Nachbargrundstücke wesentlich eingeschränkter. Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuches, die am 1. Januar 2007 in Kraft getreten ist, soll das Verfahren nach § 13a als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. § 13a BauGB ist das Kernstück der Novellierung und ermöglicht den Gemeinden Bebauungspläne, die der Innenentwicklung und Nutzung vorhandener Ressourcen dienen, in einem vereinfachten und beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dadurch kann relativ schnell interessanten und städtebaulich wünschenswerten Investitionen entsprochen werden.

Zur Rechtsklarheit wird der B 1 Friedrichsgabe für den fraglichen Bereich aufgehoben.

Für den unwirksamen B 2 Friedrichsgabe wird zur Beseitigung des Rechtsscheins ein Aufhebungsverfahren vorbereitet.

Anlagen:

1. Antrag des Vorhabenträgers
2. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes im Stadtraum.
3. Geltungsbereichsplan des Aufstellungsbeschlusses des V+E-Planes
4. Bebauungskonzept des Vorhabenträgers, das dem Antrag zugrunde liegt
5. Übersichtsplan des B 1 Friedrichsgabe mit dem überplanten und aufzuhebenden Teilbereich