

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 07/0093
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 06.03.2007
Bearb.	: Herr Deutenbach, Eberhard	Tel.: 209	öffentlich
Az.	: 6013/deu - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

15.03.2007

Entwicklungskonzept Großer Born;

hier: Anfrage aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 01.03.2007 (Punkt 3.3)

Zu den einzelnen Fragen hat die Verwaltung in einem Brief wie folgt Stellung genommen:

In den Informationen über das Entwicklungskonzept wird auch der bis heute unbebaute Teil zwischen den Straßen Störkamp und Jägerlauf (Großer Born) betrachtet. Bei genauer Betrachtung des Textes sind mir einige Dinge unklar geblieben. Es steht dort unter anderem, dass ...

1. mit einer zunehmenden Zahl von Einpersonenhaushalten und einer stagnierenden Bevölkerungszahl gerechnet wird. Warum dann hier Planung von Wohnbaufläche?

Antwort Zu 1:

Die Flächen des geplanten Baugebietes sind bereits im Rahmen der Untersuchungen zum Stadtentwicklungsprogramm Ende der 90er Jahre, insbesondere unter dem Aspekt der Naturverträglichkeit, als besonders geeignet für eine weitere Siedlungsentwicklung eingestuft worden.

Eine weitere Siedlungsentwicklung in Norderstedt ist unumgänglich, um auf die Anforderungen der Zukunft angemessen vorbereitet zu sein.

Der Bedarf für zusätzliche Wohnbauflächen ist vorhanden, denn die aktuelle Nachfragen an Bauland ist höher als das zur Verfügung stehende Bauland. Vor allem sind Bauplätze für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser nach wie vor stark nachgefragt.

Die Bedarfsschätzungen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des FNP erstellt und danach ergibt sich zumindest für die nächsten 6 - 8 Jahre noch ein jährlicher Neubaubedarf von ca. 350 WE.

2. der ÖPNV mangelhaft ist und das Radverkehrsnetz lückenhaft. Warum dann ein Neubaugebiet ohne Anschluss an Radwege und ÖPNV?

Antwort Zu 2:

Eine Haltestelle des ÖPNV liegt unmittelbar am Plangebiet, welches im Übrigen auch unmittelbar an einem kleinen Einkaufszentrum liegt, welches fußläufig erreicht werden kann. Die umgebenden Straßen, die überwiegend in Tempo 30-Zonen liegen, bieten die Möglichkeit, mit dem Fahrrad auch weiter entfernt liegende Ziele gut zu erreichen. Unbefriedigend ist in der Tat eine Radwegeverbindung in Richtung Norderstedt-Mitte. An dieser Verbindung durch die Tarpenbekniederung wird aber derzeit mit hoher Priorität gearbeitet.

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

Ein durchgehender Radweg entlang der Poppenbütteler Straße wird nicht für erforderlich angesehen. Die fehlende Verbindung zwischen Großer Born nach Norden und Glashütter Damm nach Süden wird mit dem B-Plan hergestellt.

3. ein grünes Leitsystem geplant ist, um Parks, Grünzonen und Freiflächen zu verbinden. Warum dann eine geplante Bebauung genau innerhalb dieses Systems?

Antwort zu 3:

Grünes Leitsystem und Baugebiet sind aufeinander abgestimmt und bedingen sich gegenseitig. Ein solches Leitsystem macht nur Sinn, wenn es auch auf kurzen Wegen zur Naherholung und Freizeitgestaltung angrenzender Wohngebiete dienen kann.

4. der weitgehende Erhalt der großen vorhandenen Binnengrünstrukturen bei entsprechender Ausgestaltung den Wert des Wohnens im Grünen stärkt. Warum wird dann eine innenliegende Grünfläche für Bauland geopfert?

Antwort zu 4:

Siehe Antwort zu Ziff.3, im Übrigen handelt es sich bei den Plangebietsflächen um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die einer Nutzungseinbindung in ein funktionierendes Grünflächen / Parkflächensystem entgegenstehen.

5. der Bereich zwischen Jägerlauf und Poppenbütteler Straße in der Kategorie 3 (Bedenken) bei der Bewertung der Einzelflächen fällt und eine Bebauung höchstens mittelfristig geplant werden soll. Warum wird dann schon ein B-Plan gemacht und einem Bauträger Zusagen?

Antwort zu 5:

Welches die Kategorie 3 sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Selbstverständlich unterliegen die Wohnbauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes einer gewissen Rankfolge, nicht alle Flächen können und **sollen** gleichzeitig entwickelt werden. Häufig sind zuerst auch schwierige Eigentumsverhältnisse zu lösen, bevor eine Fläche planerisch in Angriff genommen werden kann. Solche und andere Probleme standen einer Überplanung der Rede stehenden Fläche aber nicht entgegen.

6. eine Vollverlegung der B 432 vorgesehen ist. Warum werden dann Baugrundstücke im Bereich des zu erwartenden Verkehrslärms geplant?

Antwort zu 6:

Es ist schon seit Jahren keine Vollverlegung der B 432 mehr vorgesehen. Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ist nur noch eine Ortsumgehung für Glashütte dargestellt, von der das Plangebiet aber nicht berührt wird.

7. mit einer Zunahme der Problempunkte im Straßennetz gerechnet wird. Warum wird dann eine weitere Zunahme des Straßenverkehrs in Kauf genommen?

Antwort zu 7:

Das Zusammenspiel der Baulandentwicklung im Flächennutzungsplan und des Verkehrsentwicklungskonzeptes beinhaltet Vorschläge für die Problemlösung im Straßennetz (siehe u. a. Ortsumgehung Glashütte). Damit und flankierenden weiteren Maßnahmen im Netz wird der Ausweisung weiterer Baugebiete und der Zunahme im Straßenverkehr Rechnung getragen.

Allgemein ist bekannt, dass die Nachfrage nach Bauland zurückgeht (Abendblatt vom 02.02.2007), da ein Bevölkerungswachstum nicht mehr stattfindet. Einpersonenhaushalte aber, die in Zukunft sicher häufiger den Wohnsitz wechseln müssen (aufgrund des modernen Arbeitsmarktes), sollten im Bereich von schienenengebundenem Nahverkehr angesiedelt werden. Eine Bebauung eines solch großen Areals wird bei der heute verringerten Nachfrage sich voraussichtlich über viele Jahre hinziehen. Das hat zur Folge, dass alle Bewohner der Nachbargrundstücke während dieser Zeit durch fortwährenden Baulärm und andere Einschränkungen (Verkehr, Staub, Straßenschmutz) in ihrer Lebensqualität stark eingeschränkt werden.

Außerdem wird für viele Häuser in diesem Bereich eine aufwendige und damit teure Fundamentierung notwendig sein, da der Schichtenwasserspiegel sehr hoch liegt (Auskunft zu erhalten bei Hausbesitzern am Jägerlauf). Eine geplante Tiefgarage würde kaum bezahlbar sein.

Aus diesen Gründen bin ich der Meinung, dass der Bereich des B 263, der zwischen Jägerlauf und Störkamp gelegen ist, nicht als neue Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollte.

Antwort zu den abschließenden Ausführungen:

Ihrer Anfrage verweise ich noch einmal auf die Antwort zu Ziff. 1. Ich bin im weiteren davon überzeugt, dass sich aufgrund der hohen Qualitäten des Gebietes die Bautätigkeit nicht über viele Jahre hin erstrecken wird. Die Frage der Grundwassersituation und die möglichen Folgen für die Gebäude (mit oder ohne Keller) wird im weiteren Verfahren geprüft und entsprechende Vorschläge erarbeitet.