

# BESCHLUSSVORLAGE

|                                                   |                               |           |                        |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------|
|                                                   |                               |           | Vorlage-Nr.: B 07/0477 |
| 60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr |                               |           | Datum: 08.11.2007      |
| Bearb.                                            | : Frau Hohmann-Hansen, Renate | Tel.: 205 | öffentlich             |
| Az.                                               | : 6013/Ho-Ha - ti             |           |                        |

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

**06.12.2007**

**Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt "Taubenstieg", Gebiet: Östlich Taubenstieg/südlich Drosselstieg/nördlich und westlich Norderstraße; hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

## **Beschlussvorschlag**

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt „Taubenstieg“, Gebiet: Östlich Taubenstieg/südlich Drosselstieg/nördlich und westlich Norderstraße (Anlage 1), der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Das städtebauliche Konzept vom 06.12.2007 (Anlage 2) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 der Anlage 3 dieser Vorlage durchzuführen.

Auf Grund 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**

Seit Mitte 2007 liegen der Stadt schriftlich und mündlich geäußerte Anträge einiger Anwohner des Taubenstieges und der Norderstraße mit dem Wunsch nach einer gartenseitigen Baumöglichkeit vor.

Das Gebiet ist geprägt durch eine ältere, dem Wohnen dienende Einfamilienhausbebauung mit tiefen Grundstücken.

Mit Aufstellung des B-Plans 269 Norderstedt „Taubenstieg“ soll die Möglichkeit geschaffen werden, in den Gartenbereichen eine an die vorhandene Struktur angepasste Bebauung zu errichten.

Die Fläche des Geltungsbereichs ist neben anderen Flächen in Norderstedt mit Kenntnisnahme des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr in der Sitzung am 05.06.2003 zur Nachverdichtung empfohlen worden.

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

Nach weitergehender Prüfung durch die Verwaltung ist ein erstes städtebauliches Konzept für eine Nachverdichtung erarbeitet worden (Anlage 2).

Bezüglich der Nutzung soll der vorhandene Charakter eines reinen Wohngebietes erhalten werden.

Das Bebauungskonzept (Anlage 2) geht von einer rückwärtigen Bebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern aus, mit maximal einer Wohneinheit pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte. Im Konzept ist die Anordnung von zwei Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit vorgesehen. Um sich in die vorhandene städtebauliche Struktur einzufügen, sollen die neu zu bildenden Grundstücke eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist mit Pfeifenstielen vorgesehen. Durch die Zusammenlegung von jeweils zwei benachbarten Zufahrten zu einer gemeinsamen Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird die Erschließungsfläche reduziert und der Abstand der bestehenden Gebäude zum Pfeifenstiel vergrößert.

Eine Erschließung der Fläche über einen neuen gemeinsamen innergebietslichen Erschließungsweg hat sich durch die schräg durch das Gebiet verlaufende alte Flurgrenze (Friedrichsgabe/Garstedt) als nicht umsetzbar erwiesen.

Von dem im Plangebiet vorhandenen Baumbestand sind nach Einschätzung aufgrund einer Ortsbesichtigung vier Bäume erhaltenswert. Sie sind im Konzeptplan mit dem vorhandenen Kronendurchmesser dargestellt.

Bei der geplanten Verdichtung der Bebauung handelt es sich um keinen erstmaligen Eingriff in die Landschaft, sondern um die Schaffung von zusätzlichen Baurechten in bislang baulich genutzten Bereichen. Für den Bebauungsplan Nr. 269 wurde das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung sowie einer Bestandsaufnahme und Bewertung der Vegetation festgestellt.

Der vorgesehene Geltungsbereich des B-Plans grenzt im Süden und Osten an die Norderstraße. Der Ausbau der Norderstraße soll gemäß der im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 06.09.2007 verabschiedeten Erschließungsplanung im nächsten Jahr erfolgen. Mit dem Ende der Ausbaumaßnahmen entsteht die Erschließungsbeitragspflicht. Erschließungsbeitragspflichtig werden die Eigentümer aller von der Norderstraße erschlossener Grundstücke durch Umlegung von 90 % der beitragsfähigen Straßenausbaukosten.

Durch Aufstellung und Planreife (sog. „Stand gemäß § 33 BauGB“) des B-Plans 269 mit neu entstehenden gartenseitigen Baugrundstücken könnten die Kosten für die Herstellung der Erschließung auf mehr baulich nutzbare Grundstücksfläche umgelegt werden, als dies ohne B-Plan der Fall wäre. Da nicht alle Grundstücke von einer Nachverdichtung profitieren, würden bei einer Verteilung der Straßenausbaukosten gemäß Bebauungskonzept im Vergleich zum derzeit zugrunde zu legenden Verteilungsmaßstab die Grundstücke, die zusätzliche Baurechte erhalten, entsprechend stärker belastet und die Grundstücke, die keine zusätzlichen Baurechte erhalten, entsprechend weniger belastet.

Bei kurzfristiger Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB könnte dieser B-Plan mit der Baumaßnahme Ausbau Norderstraße zeitlich so koordiniert werden, dass der Stand gemäß § 33 BauGB noch vor Abschluss des Straßenausbaus im Oktober/November 2008 (= Stichtag für Abrechnung der Ausbaumaßnahme) erreicht wird, sofern keine unvorhergesehenen Sachverhalte das Verfahren verzögern.

Um den Sachverhalt den betroffenen Anliegern zu erläutern und auf dieser Grundlage ein umfassendes Meinungsbild zu erhalten, schlägt die Verwaltung vor, zeitnah (Ende Januar 2008) eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Parallel zur frühzeitigen Öff-

fentlichkeitsbeteiligung wird die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Ergibt sich ein positives Meinungsbild, soll nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auch der förmliche Aufstellungsbeschluss für den B-Plan gefasst werden und das weitere Verfahren zügig im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 269 „Taubenstieg“, Verkleinerung, Stand 06.12.2007
3. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung