

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0010
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 10.01.2008
Bearb.	: Frau Rimka, Christine	Tel.: 228	öffentlich
Az.	: 6013/ri - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

07.02.2008

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße",

Gebiet: nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN,

westlich der Ulzburger Straße;

hier: Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Beschlussvorschlag

Dem Antrag vom 10.11.2006/27.02.2007 zur Aufstellung eines B-Planes wird grundsätzlich zugestimmt.

Zur Entwicklung der Fläche nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN, westlich der Ulzburger Straße sollen die entsprechenden Untersuchungen im Vorwege der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 10.11.2006 und 27.02.2007 ist ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Quickborner Straße zwischen Ulzburger Straße und AKN-Trasse bei der Stadt Norderstedt eingegangen (s. Anlage 1).

Der Antragsteller beantragt die Aufstellung eines B-Planes, um die hinteren Grundstücksteile baulich nutzbar zu machen. Er enthält keinen Bebauungsvorschlag.

Der Antragsteller geht aber davon aus, dass eine Bauleitplanung Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser vorsehen würde, aber keinen Geschosswohnungsbau.

Diesem Antrag liegt eine Unterschriftenliste der hinteren Grundstückseigentümer bei. Aus der Anlage 2 ist erkennbar, dass die überwiegende Anzahl der Eigentümer diesen Antrag unterstützt.

Die Fläche nördlich der Quickborner Straße ist sowohl im rechtswirksamen FNP 84 als auch in der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellt, d. h. sie ist seit längerer Zeit für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Sie liegt zudem in unmittelbarer Nähe zur AKN-Haltestelle Quickborner Straße.

Daher ist eine Verdichtung der Wohnbebauung städtebaulich zu begrüßen, zumal die Flächen westlich der AKN im Rahmenplangebiet Friedrichsgabe Nord zurzeit entwickelt

Die bebauten Grundstücke sind derzeit in ihrer Ausnutzung in der Fläche und in der Höhe z. T. untergenutzt.

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

Trotz dieser grundsätzlich positiven städtebaulichen Einschätzung weist die Fläche zahlreiche zu bewältigende Probleme/Themen auf, die zwischenzeitlich von der Verwaltung geprüft bzw. erörtert wurden. Hierzu zählen u. a. :

1. die verkehrliche Erschließung
2. der vorhandene Baumbestand
3. die nördlich angrenzende Altlast
4. die städtebaulichen Eckdaten
5. ein im Gebiet liegender, das Gebiet trennender Gewerbebetrieb
6. die vorhandene Lärmthematik von der Quickborner Straße / AKN-Trasse

Die mögliche verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücke ist in Anbetracht der vorhandenen Bebauung an der Quickborner und Ulzburger Straße, der vorhandenen Kreuzungen sowie des vorhandenen Bahnüberganges nicht einfach, da hierdurch zahlreiche Zuwegungsbereiche ausscheiden. Drei Bereiche, von denen die Erschließung erfolgen könnte, sind jedoch erkennbar (s. Anlage 3). Inwieweit diese Flächen in ihrer Dimensionierung ausreichen, hängt maßgeblich von der Dichte der angedachten Bebauung ab. Ob eine über den vorhandenen Gewerbebetrieb führende Erschließung denkbar ist, ist noch offen.

Der vorhandene Baumbestand, vorwiegend im östlichen Bereich, wurde als nicht so hochwertig beurteilt, sodass eine grundsätzliche Bebauung aus diesen Belangen heraus vorstellbar ist. Welche Bäume ggf. erhalten werden sollten, ist im späteren Verfahren zu klären.

Nördlich der beantragten Wohnbaufläche befindet sich eine Altablagerung. Aufgrund dieses Sachverhalts empfiehlt der Kreis Segeberg, den nördlichen Teil des beantragten Gebietes mittels Sondierbohrungen zu untersuchen, damit Ablagerungen dort sicher ausgeschlossen werden können und eine Wohnbebauung uneingeschränkt zugelassen werden kann.

Die städtebauliche Zielfindung muss sich mit folgenden Punkten auseinandersetzen:

1. gewollte städtebauliche Dichte, d. h. der Art der Bebauung auf den hinteren Grundstücken (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau)
2. gewollte städtebauliche Nutzung und Dichte auf den vorderen Grundstücken entlang der Quickborner Straße einschl. der Straßenraumgestaltung
3. der aus der Entwicklung des Rahmenplangebietes Friedrichsgabe Nord resultierenden Lärmthematik von der Quickborner Straße sowie der AKN und die daraus abzuleitende Bauungs- bzw. Nutzungsart
4. Höhe der baulichen Anlagen auch im Hinblick auf die südlich der Quickborner Straße vorhandene Gebäudehöhe sowie der westlich der AKN-Trasse geplanten bzw. vorhandenen Gebäudehöhe
5. der Abgrenzung der Fläche im Hinblick auf die Ergebnisse der Untersuchung zur Altablagerung und einer entlang der Bahntrasse anzustrebenden Fuß- und Radwegeverbindung etc.
6. Umgang mit einem im Gebiet liegenden Gewerbebetrieb (Zäsur)

Die o. g. Ausführungen machen deutlich, dass sich die Fläche durchaus für eine Wohnbebauung eignet, sich jedoch aber die städtebaulichen Rahmenbedingungen durchaus komplex und vielschichtig darstellen. Die Verwaltung schlägt daher vor, im Vorwege der Einleitung eines Bauungsplanverfahrens insbesondere die o. g. Punkte vertiefend zu klären. Der genaue Zuschnitt eines möglichen B-Planes sowie genauere Planungsziele sollten zum Aufstellungsbeschluss sowie in Varianten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet werden.

Anlagen:

1. Antrag auf Aufstellung eines B-Planes mit Schreiben vom 10.11.2006 und 27.02.2007
2. Plan mit Darstellung der Flurstücke, deren Eigentümer den Antrag unterstützen
3. Mögliche Erschließungen
4. Plan der Darstellung der Altablagerung