

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 09/0189
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 24.04.2009
Bearb.:	Frau Christine Rimka	Tel.: 228	öffentlich
Az.:	601.3-Rinka/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

04.06.2009

**Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße",
Gebiet: nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN, westlich der Ulzburger
Straße
hier: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße", Gebiet: nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN, westlich der Ulzburger Straße die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Die städtebaulichen Konzepte vom 30.04.2009 (Anlage 3 - 5) sowie die Kurzbeschreibung (Anlage 6) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1,2,4, 6, 7, 8, 9, 11 der Anlage 7 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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.02.2007 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN, westlich der Ulzburger Straße zum Zwecke einer Wohnnutzung gefasst.

Die Fläche nördlich der Quickborner Straße war bereits im rechtswirksamen FNP 84 als Wohnbaufläche dargestellt, d.h. sie ist seit längerer Zeit für eine Wohnnutzung vorgesehen. Eine Verdichtung der Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zur AKN-Haltestelle Quickborner Straße ist städtebaulich zu begrüßen.

Der Plangeltungsbereich wurde über diese Bauflächen nördlich der Quickborner Straße hinaus um die folgenden Flächen erweitert :

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

- Bauflächen westlich der Ulzburger Straße- im Abschnitt von der Quickborner Straße bis zur Industriebahn - , um eine einheitliche Regelung für diesen Teilabschnitt der Ulzburger Straße zu erzielen,
- angrenzende Straßenverkehrsflächen der Quickborner Straße und der Ulzburger Straße, um die städtebaulich und verkehrlich erforderlichen Anforderungen aufeinander abstimmen zu können,
- rückwärtige Flächen hinter der Bebauung Quickborner Straße und Ulzburger Straße bis zur AKN-Trasse bzw. Industriebahn, um die im FNP 2020 vorgesehene Grün-/ Ausgleichsfläche zu sichern

Für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei Konzepte erarbeitet.

1. Gemeinsamkeiten der Konzepte

Flächennutzung

In allen Konzepten ist die Abgrenzung der Wohnbau- bzw. Mischgebietsfläche gleich. Sie entspricht der Flächenausdehnung aus dem FNP 84/ FNP 2020. Der nördlich der Wohnbau-/ westlich der Mischgebietsfläche gelegene Bereich bis zur Industriebahn/ AKN ist analog zum FNP 2020 als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche dargestellt.

Grünstrukturen

Das Bebauungskonzept orientiert sich weitestgehend an den vorhandenen Grünstrukturen. Die erhaltenswerten bzw. besonders wertvollen Baumbestände werden dabei ebenso berücksichtigt wie die gesetzlich geschützten Biotope. Die neuen Straßenräume sowie Fußwegverbindungen sollen durch Baumreihen begrünt werden.

Erschließung

Fahrverkehr

Die Erschließung der hinteren Teilflächen erfolgt in allen Konzepten über die drei gleichen Zuwegungsstellen.

Die östliche Fläche ist über eine Zufahrt von der Ulzburger Straße erschlossen. Die westliche Fläche ist über eine Ringschließung mit zwei Zufahrten von der Quickborner Straße erschlossen. Bei den Verkehrsanlagen handelt es sich um Mischverkehrsflächen. Es besteht keine Verbindung für den Fahrverkehr zwischen diesen Verkehrsanlagen.

Fuß- und Radwege

Allen Konzepten ist ein engmaschiges Fuß- und Radwegkonzept gemeinsam. Eine zentrale Fuß- und Radwegeverbindung führt zunächst an der Bahn entlang durch das Gebiet.

Die für den Fahrverkehr vorgesehenen Erschließungsanlagen sind durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden.

Weitere Fußwege führen in die Grünfläche und sollen somit eine künftige Verbindung zu der im FNP 2020 vorgesehenen, östlich der Ulzburger Straße gelegenen Grünfläche bilden.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein Mulden-Rigolen-System, das Bestandteil der Verkehrsanlagen ist.

Verdichtung um den AKN-Haltepunkt

Um den AKN-Haltepunkt ist bei allen Konzepten eine Verdichtung der Bebauung aufgrund der zentralen Lage vorgesehen.

Mischnutzung an der Ulzburger Straße

Entlang der Ulzburger Straße ist eine II-III geschossige Mischgebietsbebauung, im

rückwärtigen Bereich sind Wohngebäude vorgesehen.

2. Unterschiede der Varianten

Variante I a

Dieses Konzept sieht die Nachverdichtung im hinteren Bereich der Quickborner Straße durch eine Reihenhausbebauung vor.

Im westlichen Bereich sind ca. 35 Reiheneinheiten sowie einzelnen Doppelhäusern vorgesehen, die über eine geplante Ringerschließung von der Quickborner Straße erschlossen werden sollen (Baugebiet 3).

Das östlich gelegene Baugebiet 4 wird von der Ulzburger Straße erschlossen. In dem Gebiet sind ca. 30 Reiheneinheiten sowie 4 Wohneinheiten in Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen.

Im Bereich der Quickborner Straße (Baugebiet 1) wird künftig eine II-geschossige straßenbegleitende Wohnbebauung, die sich jeweils über mehrere Grundstücke erstreckt, angestrebt. Diese Form der Bebauung führt im Gegensatz zu einer grundstücksbezogenen Einzelbebauung zu einer verbesserten Lärmabschirmung für die dahinter gelegenen Gärten sowie Bebauung.

Variante I b

Dieses Konzept sieht ebenfalls die Nachverdichtung im westlichen, hinteren Bereich mit Reihenhäusern und einzelnen Doppelhäusern vor. Ca. 45 Reihenhäuser werden über die Quickborner Straße erschlossen. Dieser Bereich entspricht in weiten Teilen der Variante I a (Baugebiet 3) .

Im östlichen, hinteren Bereich ist eine Einfamilienhausbebauung mit ca. 13 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Ulzburger Straße erschlossen werden soll (Baugebiet 4)

Im Bereich der Quickborner Straße wird künftig wie in Variante I a, eine II-geschossige Wohnbebauung, die sich jeweils über mehrere Grundstücke erstreckt, angestrebt (Baugebiet 1).

Variante II

Dieses Konzept sieht ebenfalls die Nachverdichtung im westlichen, hinteren Bereich mit Reihenhäusern und einzelnen Doppelhäusern vor. Ca. 30 Wohneinheiten in Reihenhäusern sowie ca. 8 Wohneinheiten in Einfamilien- bzw. Doppelhäusern werden über die Quickborner Straße erschlossen (Baugebiet 3).

Im östlichen, hinteren Bereich ist eine verdichteten Einfamilienhausbebauung mit ca. 28 Wohneinheiten vorgesehen, die über die Ulzburger Straße angebunden wird. Sie berücksichtigt die heute schon vorhandenen Baurechte im rückwärtigen Bereich der Quickborner Straße und erschließt diese größtenteils nicht durch Pfeifenstiele von der Quickborner Straße, sondern über eine rückwärtige Erschließungsstraße (Baugebiet 4).

An der Quickborner Straße sind grundstücksbezogen II-geschossige Wohngebäude zulässig (Baugebiet 1).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.04.2009 wurde über die geplante Verkehrsberuhigung der Quickborner Straße von der Ulzburger Straße bis zur Kreuzung Quickborner Straße / Lawaetzstraße/ Beim Umspannwerk berichtet. Diese verkehrsberuhigenden Maßnahmen sind mit allen oben genannten städtebaulichen Konzepten vereinbar.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans 272
2. Plan mit Darstellung der Flurstücke, deren Eigentümer den Antrag unterstützen
3. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes 272- Variante I a;
30.04.2009
4. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes 272- Variante I b;
30.04.2009
5. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes 272- Variante II;
30.04.2009
6. Kurzbeschreibung der Varianten; 30.04.2009
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung