

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0185
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 13.04.2010
Bearb.:	Frau Christine Rimka	Tel.: 228	öffentlich
Az.:	60-Rimka/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

20.05.2010

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

Beschlussvorschlag

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. tabellarische Vermerke vom 18.04.2010 – Anlagen 5 und 6 der Vorlage, Originalschreiben in den Anlagen 2 und 3 der Vorlage, Protokoll der öffentlichen Veranstaltung vom 23.06.2009 - Anlage 4 der Vorlage) und die entsprechenden Ausführungen im Sachverhalt der Vorlage werden zur Kenntnis genommen.

Die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden soll entsprechend den Behandlungs-/Abwägungsvorschlägen in den tabellarischen Vermerken der Verwaltung vom 18.04.2010– Anlagen 5 und 6 der Vorlage – erfolgen.

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.

Mit Schreiben vom 10.11.2006 und 27.02.2007 war ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen rückwärtigen Bereich bei der Stadt Norderstedt eingegangen, den nahezu alle rückwärtigen Grundeigentümer unterschrieben hatten.

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

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 04.06.2009 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde mit den für diese Beteiligungsstufe beschlossenen drei Konzepten durch Aushang vom 24.06. bis zum 22.07.2009 durchgeführt. Eine öffentliche Veranstaltung fand am 23.06.2009 statt (s. Anlage 4). Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen zu folgenden grundlegenden Themen vorgebracht :

1. Bedarf nach weiterem Wohnraum/ Ablehnung der hinteren Bebauung
Der Bedarf an weiterem Wohnraum in Friedrichsgabe wird von einigen Grundstückseigentümern angezweifelt. Die hintere Bebauung wird abgelehnt.
2. Dichte und Höhe der hinteren Bebauung
Die vorgesehene Bebauung mit Reihenhäusern auf den hinteren Teilflächen wird als zu massiv empfunden. Einige Bürger regen an, das hintere Baugebiet nur mit Einfamilienhäusern zu überplanen.
Ein Erschließungsträger möchte die zwischenzeitlich von ihm insgesamt erworbenen hinteren westlichen Flächen entwickeln und abweichend von der bisherigen Zielsetzung nicht als Reihenhaushausgrundstücke, sondern als Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser veräußern.
3. Erschließung des westlichen hinteren Baugebietes
Eine Anbindung des Gebietes zwischen den Grundstücken Quickborner Straße 26 und 28 wird von einigen Anliegern abgelehnt. Gleichzeitig wird angeregt, die Erschließung dieses Bereiches über nur eine Anbindung im Westen mit einer Wendekehre zu gewährleisten.
Diese Form der Erschließung entspricht dem Vorschlag des Erschließungsträgers.
4. Bebauung und Erschließung des östlichen hinteren Baugebietes
Mehrere Eigentümer sprechen sich für eine Bebauung gemäß Variante I b (Einfamilienhausbebauung) aus. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze sowie die Größe des Kinderspielplatzes wird thematisiert.
5. Festsetzung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche
Die Eigentümerin der Fläche, deren Fläche als Grün- bzw. Ausgleichsfläche vorgesehen ist, lehnt die Überplanung dieser Fläche Planung ab.

Im Rahmen der öffentliche Veranstaltung wurde deutlich, dass die Grundstücksverhältnisse im hinteren Teilgebiet ein Zusammenarbeiten der Grundeigentümer erforderlich machen, um diese Fläche- unabhängig von einem noch zu schaffenden Planungsrecht – entwickeln zu können.

Die Grundeigentümer der hinteren westlichen Flächen haben diesen Einigungsprozess zwischenzeitlich vollzogen und sich mit einem Erschließungsträger verständigt.

Alle hinteren westlichen Grundstücke wurden an den Entwicklungsträger veräußert, so dass eine Umsetzung der Planung realistisch erscheint.

Der Erschließungsträger regt – wie oben bereits beschrieben - an, die hinteren westlichen Grundstücke über eine Erschließungsstraße mit nur einem Anbindungspunkt an die Quickborner Straße zu erschließen. Das Baugebiet sollte vorwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden (s. Anlage 2).

Diese Konzeption entspricht den vorgebrachten Wünschen einiger Anlieger der vorderen Grundstücke und stellt gleichzeitig einen Kompromiss zwischen den ablehnenden Positionen einiger Anlieger, die sich gegen jegliche Bebauung aussprechen, und den zunächst verfolgten Zielen einer verdichteten Reihenhausbebauung dar. Die generelle Machbarkeit dieser Lösung wurde von der Verwaltung geprüft und positiv bewertet.

Im Zusammenhang mit den Wünschen der Anlieger, auch im östlichen Bereich eine Einfamilienhausbebauung vorzusehen (gemäß Variante I b der Öffentlichkeitsbeteiligung), stellt die Änderung der Planungsziele eine städtebaulich sinnvolle Lösung dar.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Planungsziele für die hintere Bebauung dahingehend zu ändern, dass im gesamten hinteren Bereich eine Einfamilienhaus-/ Doppelhausbebauung vorzusehen ist. Diese Bebauung dieser zentral gelegenen Flächen würde somit die Lagegunst der Fläche in AKN-Nähe nutzen und gleichzeitig einen behutsamen Übergang zur nördlich angrenzenden Grünfläche darstellen.

Der grundsätzliche Bedarf an Wohnraum ist im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes abgeklärt worden. Das am 02.07.2009 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschlossene Wohnungsmarktkonzept ermittelte bis 2020 einen zusätzlichen Baubedarf von 1990-2200 Wohnungen für Ein- und Zweifamilienhäuser und einen zusätzlichen Bedarf von 1300- 1650 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ohne/ mit Fluktuationsreserve. Da die Fläche bereits seit 1984 als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten, eine gute Lage (ÖPNV/ Schulen/ Kita/ Einkaufsmöglichkeiten) gegeben ist und alle Eigentümer der hinteren Grundstücke einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt haben, wird die Entwicklung dieser Fläche weiterhin als städtebaulich sinnvoll erachtet.

Die lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern stellt zudem eine städtebaulich angemessene Bebauungsform dar, die auch für die bereits vorhandenen Anlieger zumutbar ist.

Der in den Varianten als Grün- bzw. Ausgleichsfläche dargestellte Bereich entspricht überwiegend der Darstellung der im FNP 2020 enthaltenen Grünfläche. Der FNP 2020 ist im Mai 2008 rechtskräftig geworden.

Die Notwendigkeit einer Grünverbindung ergibt sich bereits aus der übergeordneten Planung, d.h. sowohl im F-Plan als auch im Landschaftsplan ist die Grünverbindung als Hauptgrünverbindung in Ost-Westrichtung verzeichnet. Die Fläche stellt einen Teil des Grünen Leitsystems der Stadt Norderstedt dar. Diese Hauptgrünverbindung verbindet den Zwickmoorkomplex im Osten mit den Grün- und Biotopbereichen Kampmoor/ Meeschensee und Staatsfort Rantzau im Westen.

Diese Hauptgrünverbindungen sichern neben der ökologischen Funktion auch die Naherholungsfunktion und gliedern als Freiflächen die Siedlungsbereiche.

Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche ist auch deshalb sinnvoll, da sie über den Bedarf des B-Plan-Gebietes 272 hinaus auch den Bedarf eines späteren Ausgleichsbedarfes der nördlich angrenzenden Wohnbaufläche W3 am Flensburger Hagen abdecken soll. Ziel ist, den Ausgleichsbedarf ortsnahe zu realisieren. Eigentumsverhältnisse finden dabei Berücksichtigung.

Die diesbezüglich. Ziele der Planung zur Festsetzung einer Grün-/ Ausgleichsfläche sollten aus o.g. Gründen weiter verfolgt werden, unabhängig davon, wann eine Umsetzung erfolgen kann.

Bei der Fläche handelt es sich zudem größtenteils um die Altablagerungsfläche 4-8, die für bauliche Nutzungen nicht geeignet ist.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange ist in diesem Sinne in den Abwägungstabellen (Anlagen 5 und 6) behandelt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange ist in der Scoping-Tabelle (s. Anlage 8) dargestellt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die noch ausstehenden Untersuchungen werden im weiteren Verfahren des B-Planes durchgeführt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
3. Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Protokoll der öffentlichen Veranstaltung
5. Vermerk über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 18.04.2010
6. Vermerk über das Ergebnis der frühzeitigen TÖB-Beteiligung vom 18.04.2010
7. Liste der anonymisierten Einwender
8. Scoping-Tabelle vom 11.08.2009