

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0585
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 28.12.2010
Bearb.:	Frau Christine Rimka	Tel.: 227	öffentlich
Az.:	60-Rimka/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

20.01.2011

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße", Gebiet: nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN, westlich der Ulzburger Straße hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße", Gebiet: nördlich der Quickborner Straße, östlich der AKN, westlich der Ulzburger Straße Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 17.12.2010 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 17.12.2010 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße" -, sowie die Begründung und folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005 Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarte Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992/93/95/98/99/
00/03/04/05
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 272 Stand: 2010
- Fachbeitrag Grünordnung zum B-Plan 272 Stand: 2010
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan 272 Stand: 2010
- Bewertung des Baumbestandes im B-Plan-Gebiet 272 Stand: 2010
- Gutachten „Historische und Orientierende Untersuchung auf dem Grundstück Quickborner Straße 24 in 22851 Norderstedt“ Stand: 2010
- Gutachten „Historische Erkundung auf dem Grundstück Ulzburger Straße 611 in 22844 Norderstedt“ Stand: 2010
- Gutachten „Orientierende Erkundung des Altstandortes Ulzburger Straße 611 in Norderstedt“ Stand: 2010
- Gutachten „Bebauungsplan Norderstedt Nr. 272, Altablagerung 4-8 Süd“ Stand: 2009

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

- Bericht über Geologische/Hydro-geologische Untersuchungen im Bereich der Altablagerung 4-8 Flensburger Hagen in Norderstedt Stand: 1986
- Detailuntersuchungen im Bereich der Altablagerungen 4-2 und Flensburger Hagen 4-8 in Norderstedt Stand: 1993
- Friedrichsgabe, Gefährdungsabschätzung für Bebauungspläne, Bericht für die Flächen 4-8, 4-11, 4-13 und 4-14b Stand: 1996

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

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

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 umfasst über diese Bauflächen nördlich der Quickborner Straße hinaus um die folgenden Fläche:

- 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 wurden 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. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Plangeltungsbereich wurde im Entwurf um einen kleinen Teilbereich westlich und südlich der AKN-Trasse ergänzt, um die städtebauliche Situation um den AKN-Haltepunkt Quickborner Straße planungsrechtlich neu zu regeln. Der Bebauungsplan sieht auf den bisher brachliegenden Flächen um den AKN-Haltepunkt „Quickborner Straße“ auf den sogenannten Quadranten „Fußgängerbereiche“ vor.

Das Umfeld der AKN-Haltestelle Quickborner Straße soll entsprechend seiner Bedeutung als ÖPNV-Umsteigepunkt sowie seiner Eingangsfunktion in den FREDERIKSPARK aufgewertet und attraktiviert werden. Daher sollen diese Bereiche analog zu dem bereits gestalteten Platz vor der P&R-Anlage in ihrer Aufenthaltsfunktion durch entsprechende Gestaltung und Baumanpflanzungen attraktiviert werden. Auf dem nordöstlichen Quadranten der AKN-Haltestelle Quickborner Straße sind zudem großzügige Fahrradabstellanlagen möglich, die das vorhandene Angebot im Hinblick auf die abzusehende Entwicklung der Baugebiete sowie des FREDERIKSPARKs ergänzen sollen und einen Umstieg auf die Bahn unterstützen sollen.

Die Erschließung des Plangebietes ist, wie auch in den Plänen der frühzeitigen Beteiligung über zwei verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen. Diese von der Quickborner Straße bzw. Ulzburger Straße abgehenden Straßen sind für den Fuß- und Radweg miteinander verbunden, um eine Durchlässigkeit des Gebietes zu gewährleisten. Das Gebiet ist auch über eine Fußwegeverbindung entlang der AKN-Trasse erreichbar.

Gemäß dem Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung sieht der Entwurf des B-Planes im rückwärtigen Neubaubereich eine I-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor, die sich um die beiden verkehrsberuhigten Bereiche gruppieren. Im östlichen Neubaugebiet ist im Bereich des vorhandenen und erhaltenswerten Baumbestandes ein kleiner Spielplatz vorgesehen.

Aus den neuen Baugebieten führen zwei Wegeverbindungen in die nördlich anschließende öffentliche Grünfläche.

Den Siedlungsrand bilden die erhaltenswerten Knicks und Gehölzbestände bzw. neu anzupflanzenden Knicks und Anpflanzflächen.

Die Bebauung unmittelbar nördlich der Quickborner Straße soll in Höhe und Ausdehnung der Lage im Stadtgebiet und der südlich und westlich des Plangebietes anschließenden Gebäudekubatur entsprechen. Die Baurechte für die entlang der Quickborner Straße vorhandenen Baugrundstücke sind im Grundsatz entsprechend der heutigen Rechtsansprüche – unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes – festgesetzt. Für diesen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der B-Plan schafft zudem Anreize zur grundstücksübergreifenden Bebauung. Da es aus lärmtechnischen und städtebaulichen Gründen sinnvoll ist, dass nicht nur eine der kleinteiligen Grundstücksstruktur entsprechende Bebauung entsteht, werden durch den B-Plan Anreize in der Form geschaffen, dass benachbarte Grundstückseigentümer zusammen ein grenzüberschreitendes Bauvorhaben entwickeln können.

Die festgesetzte GRZ kann in diesen Fällen den Baugebieten ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch eine mindestens 20 m lange, parallel zur Quickborner Straße verlaufende Bebauung entsteht.

Analog gilt diese Festsetzung auch für die Überschreitung der GFZ.

Der Bereich entlang der Ulzburger Straße ist entsprechend den Darstellungen des FNP 2020 als Mischgebiet festgesetzt. Die überbaubaren Flächen berücksichtigen auch in diesem Bereich den erhaltenswerten Baumbestand.

Die Anreize zur grenzüberschreitenden Bebauung werden ebenso geschaffen, wie an der Quickborner Straße.

An der Ulzburger Straße ist im nördlich des geplanten Grünzuges gelegenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dieser Bereich aufgrund der tatsächlichen Nutzung für eine Mischnutzung nicht realistisch erscheint.

Die nördlich an den Neubaubereich anschließende, im FNP 2020 dargestellte Grünfläche ist im Bebauungsplan in zwei Teilnutzungen unterteilt.

Das zentrale Element stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung dar, die durch eine streifenförmige landschaftlich angelegte Grünfläche führt und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist.

Die sonstigen Flächen dieses zwischen Baugebiet und Industriegleis gelegenen Bereiches sind größtenteils als Ausgleichsflächen mit extensiver Grünlandnutzung festgesetzt, da die Notwendigkeit einer öffentlichen Grünfläche in dieser Größenordnung nicht besteht.

Auf diese Weise wird die vorhandene landschaftliche Situation gesichert und für eine landschafts- und ortsbildgerechte Entwicklung des Stadtrandes gesorgt. Textlich festgesetzt ist, dass von dieser in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindung noch eine weitere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zulässig ist. Sie soll eine spätere Wegeverbindung zur im FNP 2020 vorgesehenen Wohnbaufläche W 3 bilden.

Da die meisten der festgesetzten Ausgleichsflächen derzeit nicht zur Verfügung stehen, ist der für den B-Plan erforderliche Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche in Glashütte vorgesehen. Die im B-Plan festgesetzten Ausgleichsflächen können aber nach deren Verfügbarkeit anderen B-Plänen zugeordnet werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.272
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 272, Stand : 17.12.2010.
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 272, Stand :. 17.12.2010..
4. Begründung des Bebauungsplanes 272, Stand:.17.12.2010