

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 12/0272</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 01.08.2012</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Mario Helterhoff</b>	<b>Tel.: 208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>6013/Herr Helterhoff -lo</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.08.2012</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt "Müllerstraße-Süd",  
Gebiet: südlich Grundschule Müllerstraße / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße**  
**hier: Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beschluss zur Änderung des räumlichen Geltungsbereiches**

## Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt "Müllerstraße-Süd", Gebiet: südlich Grundschule Müllerstraße / nördlich Grünzug Ossenmoorgraben / östlich Müllerstraße Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 20.07.2012 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 20.07.2012 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt "Müllerstraße-Süd" - sowie die Begründung sowie 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 Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992 - 2007
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten, Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Baugrunduntersuchung zum Bau einer Wohnanlage in Norderstedt Geo Ingenieur- und Consulting GmbH, Stand: 23.12.2008
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme, Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen Stand: 21.07.2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Müllerstraße in Norderstedt, Lärmkontor Stand: 27.01.2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 278, Lärmkontor Stand: 10.07.2012

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

- B-Plan Nr. 278, Prüfung der besonderen Artenschutzbelange  
gem. § 44 Abs. 1 BNatschG, Artenschutzrechtliche Voreinschätzung,  
Büro Bioplan
- Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag, Büro Zumholz

Stand: 30.11.2011

Stand: 7/2012

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:

## **Sachverhalt**

Am 18.08.2011 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 278 „Müllerstraße-Süd“ beschlossen. Als eines der Planungsziele wurde die Festsetzung zur Nutzung regenerativer Energien beschlossen. Aus diesem Grund trägt der Bebauungsplan den Arbeitstitel „Solar-dorf Müllerstraße“.

Am 21.06.2012 wurden dem Ausschuss die Abwägungsergebnisse der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) zur Kenntnisnahme vorgelegt. Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde für notwendig erachtet, da die ursprünglich vorgesehene Anbindung des neuen Baugebietes über die Müllerstraße an den Glashütter Damm dahingehend geändert wurde, dass die Abbindung der Müllerstraße verlegt wird und somit an die Segeberger Chaussee anschließt. Die derzeit bestehende Sperrung der Müllerstraße wird im Zuge dessen etwas in Richtung Norden an die Einmündung zur Travestraße verschoben. So wird weiterhin gewährleistet, dass die Müllerstraße eine reine Anliegerstraße bleibt und nicht als Schleichweg zwischen Segeberger Chaussee und Glashütter Damm dient.

Die Umplanung der Verkehrsanbindung hat zur Folge, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um den nördlichen Bereich der Müllerstraße zurückgenommen werden muss, da dieser Straßenabschnitt der Müllerstraße nicht mehr Gegenstand der Planung ist.

### Inhalte des Bebauungsplanes für die öffentliche Auslegung:

Es handelt sich bei dem Bebauungsplangebiet um eine im FNP 2020 als Wohnbaufläche W 20 a dargestellte Arrondierung des Siedlungskörpers. Das sich westlich erstreckende bestehende Wohngebiet (Trave- und Schwentinestraße) findet hier einen Abschluss und Übergang zum Grünbereich des zukünftigen Ossenmoorparkes. Nördlich grenzt das Schulgelände der Grundschule Glashütte direkt an, womit eine besondere Eignung dieses Gebietes für Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter einhergeht.

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine ringförmige Erschließung vor, die an zwei Punkten auf die Müllerstraße trifft. Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um Einfamilien- und Doppelhäuser mit jeweils bis zu 2 Wohneinheiten und orientiert sich damit weitestgehend an der aufgelockerten Struktur des westlich angrenzenden Quartiers sowie an den Wohnwün-

schen junger Familien als Hauptzielgruppe dieser Entwicklung. Ca. 30 Wohneinheiten sind insgesamt vorgesehen.

Einen besonderen Stellenwert nehmen die im Geltungsbereich vorhandenen Grünstrukturen ein. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang der östlich der Müllerstraße bestehende Knick sowie die nördlich des Gebietes an der Grenze zur Grundschule befindliche Baumreihe, die über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Abstände zur neuen Bebauung) gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Weiterhin wird dem Übergang zum Ossenmoorpark dahingehend Rechnung getragen, dass die am Siedlungsrand gelegenen Grundstücke durch Bepflanzung einzugrünen sind. Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und als Parkanlage zukünftig dem Ossenmoorpark zugeschlagen. Die Anlage eines Fuß- und Radweges und eines Regenrückhaltebeckens ist vorgesehen.

Als Innovativ kann das in der Begründung des Bebauungsplanes formulierte Energiekonzept gelten. Als Festsetzung in den Bebauungsplan findet hiervon allerdings lediglich die Vorgabe zur Errichtung von Photovoltaikanlagen (25 m<sup>2</sup>/Wohneinheit) Eingang. Die meisten der anderen vorgesehenen Maßnahmen lassen sich nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan regeln. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen wird der Investor in Form eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet, der diese Verpflichtungen an die Käufer von Grundstücken über privatrechtliche Verträge weitergibt. Die wesentlichen Elemente des Energiekonzeptes sind neben den Photovoltaikanlagen der Anschluss an das BHKW der Stadtwerke, die Einrichtung eines sogenannten Smart Grid (Intelligentes Stromnetz durch Vernetzung der Wohneinheiten), die in den Wohneinheiten installierten Energiespeicher und die Verpflichtung der zukünftigen Bewohner zum Erwerb eines Elektroautos.

Ziel ist es, ein weitestgehend energetisch autarkes Wohngebiet mit Modellcharakter zu entwickeln.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 278, Stand: 20.07.2012
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 278, Stand: 20.07.2012
4. Begründung des Bebauungsplanes 278, Stand: 20.07.2012