

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 18/0380</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 30.08.2018</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Helterhoff, Mario</b>	<b>Tel.: -208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>20.09.2018</b>	<b>Vorberatung</b>
<b>Stadtvertretung</b>	<b>06.11.2018</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark",  
Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg  
hier: Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

**a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen**

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3 zur Vorlage) werden

**berücksichtigt**

5.7, 6.

**zur Kenntnis genommen**

1., 2., 3., 4., 5.1- 5.6, 5.8- 5.14

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen Privater (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 5 zur Vorlage) werden

**berücksichtigt**

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	---------------------

1.6, 1.7, 2.1, 2.5, 2.7, 2.8, 2.11, 3.2, 4.1, 5.1, 5.3- 5.6, 6.2, 6.4, 7.1- 7.3, 8.2, 8.3, 8.5, 9.3, 9.4, 10.1

### **teilweise berücksichtigt**

1.3- 1.5, 2.2, 2.6, 3.7, 3.8, 3.12, 3.13, 5.2, 8.1, 9.2, 10.2,

### **nicht berücksichtigt**

1.1, 1.2, 2.9, 2.12, 2.13, 3.9, 4.2- 4.4, 8.4, 9.1

### **zur Kenntnis genommen**

2.3, 2.4, 2.10, 3.1, 3.3- 3.6, 3.11, 6.1, 6.3

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

### **b) Satzungsbeschluss**

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark", Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 7 zur Vorlage) und dem Teil B - Text – (Anlage 8 zur Vorlage) in der zuletzt geänderten Fassung vom 04.09.2018, als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 04.09.2018 (Anlage 9 zur Vorlage) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse [www.norderstedt.de](http://www.norderstedt.de) eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

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

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14  
Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

### **Sachverhalt**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 291 ist Ergebnis eines umfangreichen Beteiligungs- und Abstimmungsverfahrens, das neben den gesetzlichen Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auch ein wettbewerbsähnliches Investorenauswahlverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen hat.

Insofern stellt der Bebauungsplan das Ergebnis eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens dar, das allen Bürgerinnen und Bürgern und vor allem den vielen interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern eine weitreichende Einflussnahme auf die Ergebnisse gewährte.

Die am 17.02.2016 gefällte Juryentscheidung hat den Entwurf des Investors Richard Ditting GmbH und Co. KG zusammen mit den Architekten Prasch Buken und Partner zum Sieger gekürt.

Im Rahmen der darauf folgenden weiteren Bearbeitung durch die Architekten, die Verwaltung und dem Investor wurde das Vorhaben weiter konkretisiert, ohne allerdings wesentliche Änderungen vorzunehmen. Unter Beibehaltung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption erfolgten marginale Anpassungen der Entwürfe. Diese beruhen im Wesentlichen auf Ergebnissen erforderlicher Gutachten wie Grünplanerischer Fachbeitrag, Hydrogeologisches Gutachten, Energie- und Mobilitätskonzept.

Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplanentwurf hat zum Ziel die wesentlichen städtebaulichen Merkmale festzusetzen und für die Zukunft rechtsverbindlich zu sichern. Neben der Art der Nutzung (reines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten) ist die im Wettbewerbsverfahren favorisierte Wohnhofstruktur durch Anordnung der Baukörper mittels Baugrenzen deutlich ablesbar. Auch wird deutlich, dass zur Straße Buckhörner Moor mit kleinteiliger offener Bebauungsstruktur die Körnigkeit der gegenüber liegenden Bestandsbebauung aufgenommen werden soll. Zugunsten einer nur zwei bis maximal dreigeschossigen Bebauung wird anhand der Baufenster und Tiefgaragenfestsetzungen bereits plangraphisch deutlich, dass bei geringer Höhe eine relativ hohe bauliche Dichte vorgesehen ist. Hiermit wird der bevorzugten und gut integrierten Lage (Moorbekpark, Stadtzentrum, U-Bahn) entsprochen, ohne durch hoch herausragende Gebäude die vorhandene Silhouette von Norderstedt-Mitte zu stören. Dieses Ziel wird auch hinsichtlich zu verwendender Materialien und Dachformen erreicht.

Ein Anteil von 30% der Wohneinheiten soll sozial gefördert werden, darüber hinaus sind frei finanziert Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen oder eine Mischung möglich. Die Energieversorgung soll über das Fernwärmesystem der Stadtwerke erfolgen. In Teilbereichen (Wohneigentum) kann sogar durch den ergänzenden Einsatz von Photovoltaikanlagen und verbesserter Dämmung (Effizienzhaus Standard 55) Plusenergiestandard hergestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich von den insgesamt drei Tiefgaragen unter den Wohnhöfen aufgenommen. Innerhalb der Tiefgaragen soll jeder Stellplatz mit einem Stromanschluss ausgestattet werden, um jedem zukünftigen Bewohner den Betrieb eines eigenen Elektroautos zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Nähe zur U-Bahn und zu Norderstedt-Mitte sowie der guten Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt, soll die vom eigenen Kfz unabhängige Mobilität einen besonderen Stellenwert einnehmen. Hierzu sollen vielfältige Fahrradabstellmöglichkeiten (ebenerdig und überdacht, innerhalb der Tiefgarage und in abschließbaren privaten Abstellräumen mit Lademöglichkeit für E-Bikes) beitragen. Weiterhin soll vor dem Baugebiet in der Straße Buckhörner Moor eine weitere Next-Bike Station und eine Car-Sharing Station eingerichtet werden. Eine öffentliche E-Ladestation der Stadtwerke ist ebenso geplant.

Eine Besonderheit und für viele Baugebiete im Stadtgebiet vielleicht wegweisend ist das Ziel, die Abfallentsorgung über sogenannte Unterflurmüllbehälter zu gewährleisten. Diese sind im Konzept an insgesamt drei Standorten im Straßenraum Buckhörner Moor vorgesehen. Vorteile dieser versenkbaren Boxen – von denen jeweils nur noch für jede Müllart eine Einwurfstele zu sehen ist –, sind u.a., dass gestalterisch eher schwierig zu integrierende und oft verdeckte Mülltonnenabstellbereiche entfallen und die Müllabfuhr nicht mehr jedes Haus einzeln anfahren muss (es entfallen aufwändige Erschließungsstraßen).

Das Vorhaben wurde mit den Zielen des Moorbekpark Pflege- und Entwicklungskonzeptes synchronisiert, so dass vorgesehene Wegeverknüpfungen hergestellt werden können und Übergänge zwischen Bebauung und Parkanlage gestalterisch harmonisieren.

Die dringend erforderliche Herstellung der Straße Buckhörner Moor wurde in diesem Verfahren mit behandelt und eine entsprechend ausreichende Dimensionierung der Verkehrsfläche festgesetzt.

Ergebnisse der öffentlichen Auslegung:

Im März und April 2018 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt. Seitens der Träger öffentlicher Belange und Behörden sind keine Stellungnahmen eingegangen, die Anlass geben die Planung zu ändern.

Seitens der Öffentlichkeit sind eine Vielzahl von Stellungnahmen eingegangen. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung richten sich Stellungnahmen grundsätzlich gegen eine Bebauung der Fläche oder, wenn überhaupt, plädieren für eine sehr viel lockere Bebauung z.B. mit Einfamilienhäusern mit der Begründung, dass wertvolle Grün- und Gehölzstrukturen verloren gehen. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden, da es sich um ohnehin schon sehr lange für eine Bebauung vorgesehene Flächen handelt, die aufgrund ihrer integrierten Lage, der vorhandenen Erschließungsstraße und Nähe zu Infrastruktur und Parkanlagen sehr gut für eine Bebauung geeignet sind. Den Stellungnahmen, die auf eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhen am nördlichen Rand abzielen, da eine besondere Betroffenheit der nördlichen Reihenhauszeile (Deichgrafenweg) gesehen wird, kann nicht gefolgt werden. Die vorgesehene Bebauung nimmt aus Sicht der Verwaltung bereits ausreichend Rücksicht (Höhenbegrenzung, Abstandsflächen) auf den Bestand und stellt einen der Örtlichkeit angemessenen Übergang her.

Stellungnahmen thematisieren auch, dass Tiefgaragen vorgesehen sind, die in das Grundwasser hineinragen. Die Befürchtungen sind, dass umliegende Bestandsbebauung und Vegetation geschädigt werden könnten. Auch hier besteht kein Anlass von der Planung abzurücken, denn es wird durch einen unabhängigen Gutachter nachgewiesen, dass bei Einhaltung definierter bautechnischer Maßnahmen diese Befürchtungen nicht eintreten werden.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Liste der anonymisierten Einwender
7. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes 291, Stand: 04.09.2018
8. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 291, Stand : 04.09.2018
9. Begründung des Bebauungsplanes 291, Stand: 04.09.2018