

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0276
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 16.05.2019
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:	/Hom		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.06.2019	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße" , Gebiet: Flurstücke 57/14, 57/22, 57/23, 57/24, 57/29/ und 57/32 , Flur 12 der Gemarkung Garstedt

Beschlussvorschlag

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird gebilligt. Das Ergebnis ist den tabellarischen Vermerken der Verwaltung vom 10.05.2019 in den Anlagen 2 und 4 der Vorlage 19/0276 (Tabellen Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit) zu entnehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom 10.05.2019 (Anlage 2 und 4 zur Vorlage 19/0276) den Entwurf zu fertigen.

Die Schreiben mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie die Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung vom 26.03.2019 sind als Anlagen Nr. 3, 5 und 6 der Vorlage 19/0276 beigelegt.

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14
Auf Grund 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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01.11.2018 (vgl. hierzu B 18/0437) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 337 (siehe Anlage 1) mit den Planungszielen gefasst:

- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand

In derselben Sitzung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

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

Die Veranstaltung fand am 26.03.2019 im Copernicus-Gymnasium statt und war mit ca. 65 Einwohner/-innen gut besucht. Anschließend hingen die Pläne zu Jedermanns Einsicht vom 27.03.2016 bis 24.04.2016 im Rathaus aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen folgende Hinweise und Anregungen ein:

Die Untere Bodenschutzbehörde äußerte Bedenken bezüglich des geplanten Bauvorhabens, die übrigen sich beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange äußerten keine grundsätzlichen Bedenken. Weiterhin gab es einige Hinweise.

Die Untere Bodenschutzbehörde äußerte Bedenken, da in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei Grundstücke liegen, die im Altlasten- und Bodenkataster aufgeführt sind. Weiterhin ist eine Fläche mit einer altlastenrelevanten Nutzung bekannt, eine abschließende Bewertung ist hierfür noch nicht erfolgt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gemäß der Unteren Bodenschutzbehörde nach aktuellem Sachstand nicht gewährleistet werden. Es besteht Untersuchungsbedarf hinsichtlich einiger Gefährdungspfade (Boden-Mensch, Boden-Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser). Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden. Der Untersuchungsumfang für die Erstellung der Gefährdungsabschätzung wird mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die Anregung wird berücksichtigt.

Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse. Die Bundesnetzagentur gibt den Hinweis, dass eine Beteiligung ihrer Stelle nur erforderlich ist, wenn eine Bauhöhe von 20 m überschritten wird oder eine Photovoltaikanlage von ca. 200 m² geplant ist. Die Anregung wird bezüglich der Beteiligung berücksichtigt. Eine Bauhöhe von 20 m ist nicht geplant.

Die Untere Naturschutzbehörde weist daraufhin, dass die Baugrenzen so festgesetzt werden sollen, dass eine Beeinträchtigungen des sich im Planungsgebiet befindlichen Knicks sowie der Bäume entlang der Kohfurth ausgeschlossen sind. Dieser Anregung wird entsprochen, darüber hinaus sind die Bäume entlang der Kohfurth bereits über den Bebauungsplan Nr. 280 planungsrechtlich gesichert. Die Anregung wird berücksichtigt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen in der Veranstaltung und durch die schriftlichen Stellungnahmen der privaten Einwender hauptsächlich Anregungen zu der generellen Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit, im Besonderen jedoch im Bereich der Härterei, der verkehrlichen Erschließung bzw. dem Stellplatzschlüssel sowie der Forderung der Berücksichtigung der schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit und Wohndichte

Im Rahmen der Beteiligung wurde für die städtebaulichen Konzeption eine zu hohe Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit benannt, im Besonderen wurde die Gebäudehöhe im Bereich der Härterei zu der folgenden kleinen Einzelhausbebauung als kritisch betrachtet.

Bisher gibt es für die Gebäude nur eine erste städtebauliche Konzeption und einer Aussage zur Geschossigkeit, geplant ist eine viergeschossige Blockrandbebauung (plus Staffel) sowie eine 3- bis 4-geschossige Innenbebauung. Diese wird im Verfahren geprüft, insbesondere im Bereich der Härterei. In der weiteren Ausarbeitung des Konzeptes erfolgt eine Abstimmung, auch in Hinblick auf die möglichen Höhen seitens des bisher bestehenden Planungsrechts sowie der absoluten Gebäudehöhen der angrenzenden bzw. umgebenden Bebauung. Es wird weiterhin befürchtet, dass die Bebauung in Verbindung mit der geplanten Höhe zu einem „Klein-Steilshoop in Norderstedt“ wird und dem Leitbild einer „Stadt im Grünen“ nicht entsprechen wird.

Für das Plangebiet ist nach derzeitigem Stand die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet geplant. Die Grenzen der baulichen Verdichtungsmöglichkeiten werden durch die Baunutzungsverordnung vorgegeben. Aufgrund der Umwandlung von einem Gewerbe- in ein Wohngebiet werden die grundsätzlichen Ausnutzungszahlen der Flächen im Vergleich reduziert sein. Ergänzend dazu wird es Festsetzungen bezüglich der Begrünung der Außenflä-

chen geben. Durch diese Festsetzungen aber auch durch die Unterbringung eines Großteils der Stellplätze in einer Tiefgarage wird eine innerquartierliche Durchgrünung vorgegeben bzw. besser ermöglicht.

Ergänzend wird das Leitziel „Stadt im Grünen“ auch damit verfolgt, als dass dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung, das im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) verankert ist, nachgekommen wird. Demnach sind vorrangig Flächen zu entwickeln, die bereits im städtischen Gefüge erschlossen sind und bisher unerschlossene Flächen weiterhin in ihrem Zustand bewahrt werden können und damit auch der die Stadt Norderstedt prägende Charakter einer „Stadt in der grünen Landschaft“.

Die Anregungen werden damit berücksichtigt.

Verkehrliche Erschließung bzw. Stellplatzschlüssel

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene verkehrsplanerische Themen angesprochen. Es wurde der Stellplatzschlüssel für das Gebiet als zu niedrig befunden, darum gebeten die Tiefgaragenzufahrt zu prüfen und die Verkehrsbelastung der Anwohner bemängelt, die sich auch Sicht der Anwohner u.a. auch durch das neue Gebiet verschärfen werde. Auch wurde angeregt die E-Mobilität durch bspw. das zur Verfügung stellen von Ladestellen zu fördern.

Der Stellplatzschlüssel entspricht den üblichen Maßgaben der Stadt Norderstedt. Für den freifinanzierten Wohnungsbau liegt er bei 1,0 und für den öffentlichen geförderten Wohnungsbau bei 0,7 und entspricht damit dem förderfähigen Stellplatzschlüssel gemäß der Förderungsrichtlinie für öffentlich geförderten Wohnungsbau. Aufgrund der zentralen Lage wird der Stellplatzschlüssel zusätzlich als ausreichend eingeschätzt. Die Anregung wird damit nicht berücksichtigt.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird im weiteren Verfahren abgeprüft und damit wird die Anregung berücksichtigt.

Es wird ein allgemeines Verkehrsgutachten für den Bereich um das Herold-Center erstellt, da hier derzeit eine Vielzahl an Projekten umgesetzt wird bzw. geplant ist. Dieses wird auch Aussagen zur Verkehrsentwicklung, die durch dieses Bauvorhaben entstehen wird, geben. Von daher werden die Anregungen berücksichtigt.

Übrige verkehrliche Themen wie die Forderung nach Anwohnerparkbereichen oder der verkehrlichen Situation entlang der Horst-Embacher-Allee sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und können daher nicht berücksichtigt werden. Es werden allerdings seitens des Investors auch 23 Besucherparkplätze vorgesehen. Weiterhin sieht der Investor in der Tiefgarage Ladestationen für Elektrofahrzeuge vor, wodurch die Anregungen berücksichtigt sind.

Es wurde seitens der Einwender befürchtet, dass die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht berücksichtigt würden. Grundsätzlich sind sämtliche fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen, also während des Zeitraums der Auslegung des Planes, in der Abwägung zu behandeln und ein Abwägungsvorschlag zu machen. Dabei sind alle Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen. Über den Vorschlag der Verwaltung entscheidet das zuständige politische Gremium. Eine persönliche Rückmeldung erfolgt in diesem Verfahrensschritt nicht, die Unterlagen (u.a. Abwägungstabelle) können aber ständig am entsprechenden Sitzungstermin des zuständigen Ausschusses im Ratsinformationssystem heruntergeladen werden, weiterhin können bei Bedarf weitere Informationen bei dem zuständigen Planer eingeholt werden. Die Anregungen wurden damit teilweise berücksichtigt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange ist in der Scoping-Tabelle (siehe Anlage 7 zur Vorlage) dargestellt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die noch ausstehenden Untersuchungen werden im weiteren Verfahren des B-Planes durchgeführt.

Für eine der nächsten Sitzungen wird eine entsprechende Beschlussvorlage vorbereitet.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Eingegangene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Niederschrift der Veranstaltung
7. Scoping-Tabelle
8. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)