

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 21/0213
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 10.05.2021
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	03.06.2021	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "Südlich und nördlich Kösliner Weg", Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg;

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "Südlich und nördlich Kösliner Weg", Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg, Teil A – Planzeichnung (Anlage 2 zur Vorlage 21/0213) und Teil B – Text (Anlage 3 zur Vorlage 21/0213), in der Fassung vom 28.04.2021 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 05.05.2021 (Anlage 4 zur Vorlage 21/0213) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "Südlich und nördlich Kösliner Weg" -, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen:

Mensch: Aussagen

- zur Lärmaktionsplanung 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm,
- zum Lärmschutz

Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zum Artenschutz
- zu den bestehenden Grünstrukturen,
- zu den Auswirkungen und Maßnahmen auf Natur und Landschaft,
- zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Boden und Wasser: Aussagen

- zu Altlasten,
- zum Gewässer- und Bodenschutz,
- zu Grundwasserständen,
- zum Grundwasserschutz

Luft: Aussagen

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

- zur Luftqualitätsgüte

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und Kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet
- zur klimaschonenden Bauweise

Landschaft: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächenhaft für das Stadtgebiet

Kultur- und Sachgüter: Aussagen:

- keine Aussagen

Die beschriebenen umweltrelevanten Informationen finden sich in folgende Gutachten und Stellungnahmen wieder:

- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt
Stand: Januar 2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt
Stand: 12/2007
- Lärmaktionsplan 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm
Stand: 05/2020
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht
Stand: 12/2007
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne / Flurabstandspläne
Stand: 2016/2017
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt
Stand: 2007
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten,
Stand: 2000
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora 2017 bis 2021
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt, Ingenieurbüro Bergann Anhaus GmbH,
Stand: 22.03.2021
- Gutachten über die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen zur Erfassung der Ausbreitung von chlorierten Kohlenwasserstoffen auf dem Grundstück Kösliner Weg 5-9 in Norderstedt im November 1995, Slomka und Harder,
Stand: 1995
- Gutachten zu den Ergebnissen der Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück „Kösliner Weg 5-7“ im Gewerbegebiet Kohfurt“ in Norderstedt, Slomka und Harder,
12.03.1997
- F11-Schaden am Kösliner Weg, Norderstedt, IGU,
Stand: 06.05.1998
- Grundstück Kösliner Weg 5-9, 22850 Norderstedt, Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und des Grundwassers, BEYER Beratende Ingenieure und Geologen, 27.10.2009
- Quartiersentwicklung Kösliner Weg, Kösliner Weg 3-9,16, 22850 Norderstedt, PINGEL,
Stand: 04.09.2018
- Ergänzende Orientierende Untersuchung Altstandort Kösliner Weg 2285 Norderstedt Flurstück 57/25, Hanseatisches Umwelt-Kontor,
Stand: 21.09.2020

- Wassertechnischer Entwurf für die privaten Wohngebiete und für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen
Stand 12.01.2021
- Energiekonzept im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 341
Stand: 11.03.2021
- Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt „Südlich und nördlich Kösliner Weg“ – Mobilitätskonzept
Stand: 12.01.2021
- Landschaftsplanerische Untersuchung zum Bebauungsplan, Dipl. Ing. Dirk Matzen,
Stand: 16.02.2021
- Faunistische Bestandserfassung und Potentialeinschätzung mit Artenschutzuntersuchung
Stand: 06.06.2019
- Gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand, Baumsachverständigenbüro Zemke,
Stand: 23.04.2019
- Stellungnahme des Landrats des Kreises Segeberg / Kreisplanung, Regionalmanagement, Klimaschutz vom
13.05.2020
- Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen / Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung, Abteilung Landes und Stadtentwicklung vom
18.05.2020

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

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:

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15

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

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.11.2019 (vgl. hierzu B 19/0640) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 341 gefasst.

In der Sitzung am 06.02.2020 (vgl. hierzu B 20/0024) wurde die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Aufgrund des durch die Corona-Pandemie erlassenen Versammlungsverbots durch die Landesregierung wurde in der Sitzung am 28.05.2020 (vgl. hierzu B 20/0155) eine Änderung der Art der beschlossenen Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gebilligt. Aus diesem Grund wurde auf eine öffentliche Informationsveranstaltung verzichtet, stattdessen erfolgte eine medial begleitete Auslegung. Der Auslegungszeitraum wurde auf eine Dauer von 6 Wochen verlängert, da dieser in die Sommerferien hineinreichte. Dies auch unter der Annahme geringer Reisebewegungen und somit guten Beteiligungsmöglichkeit der Öffentlichkeit. Die Auslegung erfolgte vom

18.06.2020 bis einschließlich dem 30.07.2020, der Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde am 17.09.2020 (vgl. hierzu B 20/0303) gefasst.

Die Verwaltung ist bestrebt die Offenlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, wie bereits die frühzeitige Beteiligung, in die Sommerferien hinein durchzuführen. Dafür soll der Auslegungszeitraum entsprechend verlängert werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Corona-Pandemie und der voraussichtlich weiterhin geltenden Beschränkungen in Bezug auf die Reisetätigkeiten weniger Urlaubsreisen als üblich vorgenommen werden. Durch die Verlängerung des Zeitraumes wird ausreichend Möglichkeit geschaffen sich im Rahmen der Offenlage zu beteiligen und Stellung zu nehmen, so dass davon ausgegangen wird, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht beeinträchtigt wird.

Folgende Planungsziele werden über den Bebauungsplan realisiert:

- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Schaffung von mind. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Erschließung des Wohngebiets durch eine öffentliche Straße
- Unterbringung privater Stellplätze in Tiefgaragen
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Integration einer Kindertagesstätte

Das bereits beschlossene städtebauliche Konzept sieht die Erstellung von ca. 250 neuen Wohneinheiten vor, wovon mindestens 30 % (ca. 75 Wohnungen) als öffentlich geförderte, die übrigen als Eigentumswohnungen hergestellt werden. Weiterhin wird eine Kindertagesstätte mit angrenzender ebenerdiger Außenspielfläche in dem Quartier vorgesehen. Dafür werden die bisher als Gewerbe- bzw. Kerngebiet festgesetzten Flächen durch das neue Planungsrecht in Wohngebiete (Allgemeine Wohngebiete) umgewandelt werden. Die Planung folgt damit den bundesgesetzlichen Vorgaben der vorrangig baulichen Nutzung des Innenbereichs (gem. § 1 Abs. 5 BauGB).

Mit dem Vorhaben wird eine Netto-Baulandfläche von insgesamt rund 16.400 m² entwickelt. Diese wird in vier Baugebiete gegliedert, die sich städtebaulich voneinander unterscheiden. Damit wird eine jeweils an die umgebende Bebauung angepasste Bauweise angestrebt: Entlang des Kösliner Wegs entstehen halboffene Hofstrukturen, während auf der südlichen Fläche die bauliche Struktur durch Zeilenbauten bestimmt ist und im Osten ein Winkelbau vorgesehen ist, der in seiner Form eine einrahmende Wirkung des Außenbereichs der Kindertagesstätte erzielt.

Über diese Bebauungsstruktur wird einerseits an den östlichen und westlichen Gebietsrändern ein städtebaulicher Abschluss zu den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen geschaffen, zu der südlich angrenzenden kleinteiligen Wohnstruktur dagegen eine Durchlässigkeit zugelassen. Dies wird im Weiteren durch die Höhenentwicklung des Quartiers ergänzt. Ziel ist es entlang des Kösliner Wegs eine städtebauliche Einfassung durch eine der zentralen Lage im Stadtgebiet angepassten Geschossigkeit (max. vier Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) zu ermöglichen. Zur angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung wird dagegen nur eine reduzierte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, zzgl. nach Norden zurückgesetztem Staffelgeschoss, zugelassen. Das oberste Geschoss wird damit auf der Gebäudeseite zur neugeplanten Erschließungsstraße entstehen.

Der Bebauungsplanentwurf nimmt dieses städtebauliche Konzept auf und orientiert sich in den Festsetzungen daran: Die Bebauung der nördlichen Fläche (WA 1) ist dabei zu dem umliegenden Gewerbe bzw. den Einzelhandelsstrukturen mit ihren Stellflächen geschlossen zu errichten, während zum Kösliner Weg eine Öffnung geplant ist. Der Bebauungsplanentwurf sieht für diesen Bereich ein größeres Baufenster vor. Dies auch um Varianten der Bebauung (U-förmig oder Lärmschutzwand) im Zuge der konkreten Vorhabenplanung zu erlauben, die angemessen auf die vorhandenen Lärmimmissionen in Verbindung mit der Schaffung guter Wohnqualität reagieren können. Die lärmschützende Wirkung steht dabei im Fokus. Die Sicherung der Anforderungen bzgl. des erforderlichen Lärmschutzes erfolgt über die textlichen Festsetzungen.

Bei den übrigen Wohngebieten (WA 2, WA 3a und WA 3b, WA 4) erfolgt eine an dem städtebaulichen Konzept orientierte Festsetzung der Baugrenzen, die jedoch auch Spielräume für geringfügige Anpassungen der Baukörper zulassen.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird eine stadträumlich angepasste Nutzung der Baugrundstücke zur Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht und die erforderlichen Stellplätze zugunsten der Freiraumqualität in den Sockelgeschossen konzentriert. So können die Innenhofbereiche und Freiflächen vollständig dem Aufenthalt im Freien, der Erholung und dem Kinderspiel dienen. Erforderliche Abstandsflächen nach Landesbaurecht werden – bis auf eine geringfügige Unterschreitung im Bereich des WA2 durch eine Aussparung im Sockelgeschoss – eingehalten. Weiterhin wird die Gebäudeausrichtung so hergestellt, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Wohngebiets und der Wohnungen unter Berücksichtigung der Grundrissgestaltung sichergestellt ist. Zur Steigerung der Wohnqualität erhalten die Wohnungen überwiegend Freisitze in Form von Loggien, Balkonen oder Terrassen. Dies führt überdies zu einer zusätzlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, jedoch in Hinblick auf die Steigerung der Wohnqualität der jeweiligen Bewohner ist diese, in der Gesamtschau geringfügige, zusätzliche Versiegelung städtebaulich vertretbar. Denn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben trotz des erhöhten Grades der Versiegelung gewahrt.

Die Erschließung der Tiefgaragen im WA 1 und WA 2 erfolgt über den Kösliner Weg, die im WA 3b über die neugeplante Erschließungsstraße. Diese soll als Shared-Space-Fläche ausgebildet werden. Aufgrund dessen werden in dieser keine Flächenausweisungen für öffentliche Parkplätze erfolgen. Die Verkehrsfläche ist jedoch so dimensioniert, dass ein Parken möglich ist. Am Kösliner Weg werden auf der südlichen Straßenseite neue, konkrete Flächen für Parkplätze in Längsaufstellung im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen. Ebenso erhält der Kösliner Weg auf dieser Seite einen Gehweg. Zur optischen Aufwertung der Straßenräume ist die Pflanzung von neuen Bäumen entlang der Straßenflächen geplant.

Aufgrund des Grundwasserstandes wird die Tiefgarage sockelartig zwischen 110 und 150 cm aus dem Boden hervorschauen. Die sich darauf ergebenden Flächen werden durch eine Begrünung ein Baustein der Regenrückhaltung werden. Damit stellen sie auch einen positiven Beitrag für die kleinklimatischen Verhältnisse dar. Dazu dienen sie auch den Bewohnern als private Freiräume (für eine Terrassen- und potenzielle Gartennutzung) sowie als halböffentliche Räume (Aufenthaltsmöglichkeiten, Kleinkinderspielflächen). Der Innenhof der Wohnbaufläche WA2 wird ergänzend eine fußläufige Verbindung zwischen dem Kösliner Weg und der neuen Verkehrsfläche ermöglichen. Diese bietet durch eine in die Treppenanlage integrierte Rampe eine barrierefreie Durchwegung.

Ein wichtiges Ziel ist es zudem die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands bzw. der Knickstruktur. Diese werden über den Bebauungsplan festgesetzt. Der Knick ist, auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes, zudem in seiner Struktur aufzuwerten. Ergänzend dazu wird weiterhin festgesetzt, dass die Gebietsgrenzen begrünt bleiben oder zukünftig begrünt werden. Weiterhin werden im östlichen Plangebiet, südlich des Kösliner Wegs, Kinderspielflächen geschaffen: Die als „zu WA 2“-gekennzeichnete Fläche sowie die östlich des Winkelgebäudes (WA 4) befindliche Fläche als ebenerdige Außenspielfläche der in diesem Gebäude geplanten Kindertagesstätte.

Die Kindertagesstätte wird voraussichtlich 60 Plätze bieten. Die geplante Freifläche wird durch das Gebäude abgeschirmt und bietet damit einen geschützten Außenbereich. Grundsätzlich sind in Allgemeinen Wohngebieten solche Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 341, Stand: 28.04.2021
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341, Stand: 28.04.2021
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 341, Stand: 05.05.2021