

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 21/0365/2</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 28.09.2021</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Stadtvertretung	09.11.2021	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße / Rüsternweg",  
Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich  
Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich  
Schleswiger-Hagen, westlich Kohtla-Järve-Straße;**

**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 B 21/0365/2) werden

**berücksichtigt**

1., 2.2, 6.2, 8.1, 10., 12.2, 12.3, 13.6, 13.7, 13.8, 13.12, 14.3, 14.4, 16.2, 16.3, 16.4, 16.5, 16.7

**teilweise berücksichtigt**

14.1, 14.2

**nicht berücksichtigt**

.....

**zur Kenntnis genommen**

2.1, 2.3, 3., 4.1, 4.2, 5., 6.1, 7., 8.2, 9., 11., 12.1, 13.1, 13.2, 13.3, 13.4, 13.5, 13.9, 13.10, 13.11, 13.13, 13.14, 13.15, 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, 15.5, 15.6, 15.7, 15.8, 15.9, 16.1, 16.6

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.

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausga- ben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

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 B 21/0365/2) werden

### **berücksichtigt**

2.4

### **teilweise berücksichtigt**

1.2, 1.3, 1.5, 2.7

### **nicht berücksichtigt**

1.4, 1.7, 1.8, 1.9, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6

### **zur Kenntnis genommen**

1.1, 1.6, 2.1

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.

### **a) Satzungsbeschluss**

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg", Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohtla-Järve-Straße bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 6 zur Vorlage B 21/0365/2) und dem Teil B - Text – (Anlage 7 zur Vorlage B 21/0365/2) in der zuletzt geänderten Fassung vom 16.08.2021, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 21.09.2021 (Anlage 8 zur Vorlage B 21/0365/2) 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 sind und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich sind.

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: 15  
Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

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

### **Sachverhalt:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 04.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt mit folgenden Planungszielen beschlossen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtaffine Nutzungen
- Sicherung der Grünstruktur am Rüsternweg.

In seiner Sitzung am 03.12.2015 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Für den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden vier Varianten erstellt, um ein Meinungsbild aus Politik, Öffentlichkeit und den Fachbehörden einzuholen. Die Veranstaltung fand am 14.04.2016 im Plenarsaal des Rathauses Norderstedt statt, anschließend hingen die Pläne vom 15.04.2016 bis 13.05.2016 zu Jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Am 07.07.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über das Ergebnis beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde keine Variante klar bevorzugt.

Am 18.01.2018 wurde durch den Ausschuss ein Grundsatzbeschluss zum weiteren Verfahren gefasst. Es wurde beschlossen, dass für die Fläche des B 314 ein Bauträgerverfahren durchgeführt werden soll. Der Beschluss zum Bauträgerverfahren wurde am 03.05.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Es gaben 11 Bewerbergemeinschaften einen Wettbewerbsbeitrag ab. Eine Jury wertete die Entwürfe und am 20.06.2018 wurde der Siegerentwurf dem Ausschuss vorgestellt.

Da sich die Zielsetzung für das Plangebiet mit diesem Ergebnis veränderte, wurden die Planungsziele mit Beschluss vom 03.06.2021 angepasst. Der Bebauungsplan soll nunmehr folgende Planungsziele umsetzen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Schaffung von gefördertem Wohnungsbau
- Sicherung der Grünstrukturen am Rüsternweg und entlang der Bahn und des Gehölzbestandes im Norden.

In selbiger Sitzung wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Pläne hingen vom 28.06.2021 bis 13.08.2021 im Rathaus zu Jedermanns Einsicht aus. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 4 Stellungnahmen gleichen Wortlauts ein. Es wurden Bedenken hinsichtlich der Verschattung der Grundstücke beidseits der Kiebitzreihe geäußert. Auch wurde angemerkt, dass die Verschattungsstudie mit falschen Daten hinsichtlich des Gehölzbestandes gearbeitet hat. In der Tat wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie erstellt, die zum einen Überprüfen sollte, inwieweit die Grundstücke an der Kiebitzreihe von Verschattung durch die Neubebauung betroffen sein würden. Außerdem wurde ergänzend hierzu, der auf den Grundstücken vorhandene Baumbestand abstrakt dargestellt und geprüft, inwieweit die Grundstücke bereits jetzt verschattet werden. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass eine Verschattung der Grundstücke zwar erfolgt, diese aber nicht unzumutbar ist und insbesondere in dieser zentralen, innerstädtischen Lage hinzunehmen ist. Daher soll dem Wunsch, der Reduzierung der Gebäudehöhen, nicht nachgegangen werden, da es sich um eine wünschenswerte und verträgliche bauliche Dichte an diesem Standort handelt.

Hinsichtlich der Lärmthematik wurde bemängelt, dass für die Kiebitzreihe keine Maßnahmen vorgesehen werden, die die Lärmbelastung auf den Grundstücken reduzieren. In der Tat wurde im Rahmen des Verfahrens eine lärmtechnische Untersuchung beauftragt, die die Auswirkungen von Verkehrs- und Gewerbelärm, gemäß § 1 (6) BauGB, auf das Grundstück untersucht. Da durch das Vorhaben keine Lärmimmissionen zu erwarten sind, die auf die Grundstücke an der Kiebitzreihe wirken, weil ein Wohnquartier entwickelt wird und sich die Verkehrsmenge auf der Ulzburger Straße nur geringfügig ändert, besteht keine Lärmbetroffenheit für die Grundstücke an der Kiebitzreihe, die aus der Entwicklung dieses Bebauungsplanes resultieren. Dass durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße Lärm auf die Grundstücke wirkt, kann in diesem Verfahren nicht abgearbeitet werden.

Weiterhin wurde bemängelt, dass der Bebauungsplan keine Lösungen zur Verbesserung der verkehrlichen Situation aufzeigt, obwohl das Verkehrsgutachten darauf hinweist, dass die Verkehrsqualität die Stufe D erreicht. Zwar wird mit der Qualitätsstufe D eine „nur“ ausreichende Qualität erreicht, aber nach wie vor ist ein stabiler Verkehrszustand gegeben. Daher ist es nicht erforderlich, Maßnahmen umzusetzen. Unabhängig davon, wurde ein Streifen an der Ulzburger Straße planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert, der bei Erforderlichkeit genutzt werden kann. Die bemängelte Müllentsorgung soll an der Ulzburger Straße und der Heidbergstraße über Unterflursysteme erfolgen, die sich in die städtebauliche Struktur gut integrieren lassen. Die Dimensionierung wird mit dem Betriebsamt abgestimmt.

Aus diesen Gründen sollen die geforderte Absenkung der Bebauungshöhe, die Reduzierung der Wohneinheiten, der Wegfall der Müllentsorgung entlang der Ulzburger Straße sowie Schutzmaßnahmen gegen steigende Verkehrslärmbelastung nicht umgesetzt werden.

Weiterhin ging eine Stellungnahme ein, die Vorschläge für Maßnahmen machte. So soll eine Tempo-30 Zone auf der Ulzburger Straße im Bereich des Bebauungsplanes eingerichtet werden. Dieses ist jedoch rechtlich nicht möglich, da die erforderlichen Voraussetzungen, gemäß Straßenverkehrsordnung, weder für eine Anordnung einer Tempo-30- Zone, einer streckenweisen Geschwindigkeitsbeschränkung, noch einer Beschränkung aus Lärmschutzgründen, vorliegen.

Die Abstände der Bebauung zur Ulzburger Straße sollen vergrößert werden, um z.B. eine separate Erschließungsstraße vor den Gebäuden errichten zu können. Dieses ist jedoch nicht erforderlich, da auch mit 3 zusätzlichen Anbindungspunkten die Leistungsfähigkeit der Ulzburger Straße noch gewährleistet werden kann und eine zusätzliche Erschließung eine vermeidbare Versiegelung darstellen würde.

Mit der Verschiebung nach Westen und mit einer gewünschten Reduzierung der Gebäudehöhen sollen darüber hinaus die Schallverstärkung des Straßenlärms minimiert werden und die Beschattung der Grundstücke verringert werden. Beides ist, aufgrund der Entfernung der Bebauung an der Kiebitzreihe von der neu geplanten Bebauung nicht erforderlich. Pegelerhöhungen durch Reflexionen an der geplanten Bebauung werden im Bereich der Kiebitzreihe im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle oder unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen.

Maßnahmen zur Verringerung der Reflexionen bei derart geringen Pegelsteigerungen wären nur erforderlich, wenn durch die Pegelerhöhungen gesundheitsgefährdende Beurteilungspiegel erreicht würden. Dies kann aufgrund der Entfernung der Wohnbebauung an der Kiebitzreihe zur Ulzburger Straße sicher ausgeschlossen werden.

Weiterhin wird gewünscht, dass die Fassadenfläche aufgelockert wird, um eine Schallverstärkung zu verringern. Versprünge in der Fassade sind vorgesehen und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Außerdem soll die Fassade mit hellen Farben gestaltet werden. Da der Bebauungsplan den Eingang nach Norderstedt-Mitte darstellt, einen Stadtteil, der durch die Verwendung von rotem und rotbraunem Klinker charakterisiert ist, soll auch dieses Projekt mit dem typischen norddeutschen Klinker erstellt werden, um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen ein Hinweis zur ÖPNV-Erschließung und zu Leitungen ein, die redaktionell in die Begründung aufgenommen wurden. Es gab Bedenken hinsichtlich der Ökokonto-Fläche. Diese konnten ausgeräumt werden. Es handelt sich um ein genehmigtes Ökokonto, der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt, das durch die Stiftung Naturschutz betreut wird.

Im Rahmen der Beteiligung wurde der Wunsch geäußert, den gesamten Redder planungsrechtlich zu sichern und daher den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Süden zu vergrößern. Dieses ist nicht erforderlich. Zum einen wird der Knick südlich des Rüsternweges im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B 324 gesichert. Zudem handelt es sich um Flächen im Eigentum der Stadt Norderstedt bzw. der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt und somit befindet sich auch der Knick, der darüber hinaus als gesetzliches Biotop geschützt ist, im Eigentum der Stadt bzw. der EgNo.

Außerdem wurde der Wunsch geäußert, dass die vorhandenen Schaltkästen und Hydranten versetzt werden. Grundsätzlich handelt es sich hier um vorhandene Anlagen, die Bestandschutz genießen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Verlegung geprüft.

Weiterhin wurde gewünscht, dass die vorhandenen Trampelpfade in nördliche und südliche Richtung zurückgebaut werden. Bei Trampelpfaden handelt es sich nicht um angelegte Wege, sondern um Wege die durch das Nutzerverhalten von Menschen entstehen. Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen, sowohl im B 314 als auch im südlich angrenzenden B 324 werden diese Pfade zurückgebaut. Es ist dann auch nicht mehr davon auszugehen, dass hier neue Trampelpfade entstehen, da zum einen ausreichende Wegeverbindungen angelegt werden und zum anderen diese Pfade dann keine attraktive Verbindung mehr darstellen.

Weiterhin wurde angemerkt, dass die Fledermausuntersuchung unzureichend ist und daher wurde gefordert, eine aussagekräftige Fledermausuntersuchung im Plangebiet durchzuführen. Eine Potenzialabschätzung des vorkommenden Arteninventars mit einer Analyse der Habitatqualitäten ist für diesen Bebauungsplan ausreichend, da Daten aus einem ausführlichen Artenmonitoring vorliegen, die Bäume hinsichtlich der Qualität als Habitatbaum geprüft wurden, es sich um eine innerstädtische Insellage handelt und es sich um eine Fläche handelt, die durch Zirkusse genutzt wurde, so dass nicht davon auszugehen ist, dass es sich um ein Jagdrevier für Fledermäuse handelt. Potenzielle Flugruten, wie zum Beispiel der Redder am Rüsternweg bleiben erhalten und werden dauerhaft gesichert. Zudem sind innerhalb des Aktionsradius potenziell vorkommender Fledermausarten weiterhin geeignete Flächen vorhanden. Aus diesen Gründen ist keine weitere Untersuchung erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2021 wurde durch den BUND eine weitere Stellungnahme zu Protokoll gegeben. In dieser Stellungnahme wurde noch einmal erläutert, dass aus Sicht des BUND eine Potenzialabschätzung nicht ausreichend ist, sondern eine Untersuchung erforderlich gewesen wäre. Dieser Aspekt wurde noch einmal durch einen externen Fledermausgutachter geprüft und bewertet, der zu dem Ergebnis kam, dass den Anforderungen an den Fledermausschutz ausreichend Rechnung getragen wurde.

Weiterhin ging noch eine Stellungnahme der Hamburger Hochbahn ein, die darauf hinwies, dass kein Erschütterungsgutachten erstellt wurde und daher Maßnahmen vorzusehen sind, um Erschütterungsschutz zu gewährleisten. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.

Die vorgenannten Anregungen führen zu keiner Änderung der Planzeichnung, sondern lediglich zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen. Die einzelnen Sachverhalte können der Anlage 3 entnommen 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. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 314 Stand : 16.08.2021
7. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 314 Stand : 16.08.2021
8. Begründung des Bebauungsplanes 314 Stand : 21.09.2021
9. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)