

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 22/0483/1</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 05.12.2022</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 Stadtvertretung</b>	<b>13.12.2022</b>	<b>Vorberatung Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1", Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee  
hier: Entscheidung über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 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**

12

**nicht berücksichtigt**

9.4,

**zur Kenntnis genommen**

1.- 8., 9.1- 9.3, 9.5- 9.10, 10, 11, 13

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.

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

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

### **nicht berücksichtigt**

1.2, 1.5, 1.7-1.22

### **zur Kenntnis genommen**

1., 1.1, 1.3, 1.4, 1.6

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage der 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. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1", Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 7 zur Vorlage) und dem Teil B - Text – (Anlage 8 zur Vorlage) sowie dem Vorhabenplan (in der Anlage 11) in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.11.2022, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 11.11.2022 (Anlage 9 zur Vorlage) wird gebilligt. Der Durchführungsvertrag (Anlage 10 zur Vorlage) wird zur Kenntnis genommen.

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 während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan 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.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, daher wurde von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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 : ...

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 334 ist als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung angelegt. Aufgrund der bisher vollständigen Bebauung (Altgebäude wurden zwischenzeitlich bereits abgebrochen) konnte somit auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Sehr wohl wurden trotzdem – über die gesetzlichen Anforderungen hinaus – Belange des Artenschutzes durch ein entsprechendes Gutachten abgearbeitet.

Der Bebauungsplan ermöglicht ein insgesamt 7-geschossiges Gebäude für 198 Wohneinheiten, hiervon 60 gefördert, und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Die Stellplätze werden in einer Tiefgarage und ebenerdig im Gebäude untergebracht

Für die vorliegende Plankonzeption wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 19.05.2022 die öffentliche Auslegung beschlossen. Die beschlossenen Unterla-

gen haben die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange anschließend durchlaufen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken seitens der Hamburger Hochbahn mit Schreiben vom 08.08.2022 geäußert. Hierbei geht es um Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Erschütterungsschutzes. Die von der Hochbahn vorgeschlagene Regelung wurde in Abstimmung mit den Vorhabenträgern vollständig in den Durchführungsvertrag übernommen. Dem Anliegen der Hochbahn wird hiermit entsprochen.

Weitere Stellungnahmen, die einer Anpassung des Bebauungsplanes oder des Vertrages bedürfen, sind seitens der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen, die Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen zusätzlicher Einzelhandelsflächen für das Heroldcenter äußert. Die Bedenken werden über eine gutachterliche Expertise von Bulwiesgesa ergänzt. Das für die Prüfung der Auswirkungen des im Vorhaben ermöglichten Einzelhandels von der Stadt beauftragte Gutachterbüro (Dr. Lademann & Partner, Hamburg) wurde von der Stadt aus diesem Grund mit einer erneuten auf die eingegangenen Hinweise bezogenen Prüfung beauftragt. Die Gegenüberstellung der gutachterlichen Standpunkte findet sich in Anlage 5 dieser Vorlage.

Aus Sicht der Stadtplanung wird die zusätzliche Einzelhandelsnutzung weiterhin als vertraglich eingestuft. Dem ist außerdem hinzuzufügen, dass eine gewerbliche Erdgeschossnutzung städtebaulich an diesem Standort richtig ist und den zentralen Versorgungsbereich sinnvoll arrondiert.

Gegenüber der öffentlichen Auslegung wurden im Durchführungsvertrag Anpassungen vorgenommen, die der rechtlichen Absicherung des Vorhabens Rechnung tragen sowie zeitgemäße Errichtungsfristen ermöglichen. Auch wurde der Vertrag um die von der Hamburger Hochbahn angeregte Regelung zum Schall- und Erschütterungsschutz ergänzt. Hinsichtlich der Nutzung und der Architektur ergibt sich für das Vorhaben hieraus keine Änderung.

*Der Ausgleich von entfallenden Bäumen im Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung geregelt.*

*Der Grünplanerische Fachbeitrag beziffert den Ausgleich im Verhältnis von 1:1 für diese Neuanpflanzungen, die im Rahmen der Freianlagenplanung im Plangebiet untergebracht werden können und vorgesehen sind.*

*Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 01.12.2022 wurde beschlossen, dass ein erhöhter Ausgleich im Verhältnis 1:5 durchgeführt werden soll.*

*Aus diesem Grund wird in einer vertraglichen Zusatzvereinbarung zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger bestimmt, dass weitere 45 Baumpflanzungen auf einer von der Stadt zu benennenden externen Ausgleichsfläche auf Kosten des Vorhabenträgers zu erfolgen haben.*

#### **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 334, Stand: 11.11.2022
8. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 334, Stand: 11.11.2022
9. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 334, Stand: 11.11.2022
10. Durchführungsvertrag vom 21.11.2022
11. Vorhaben und Erschließungsplan, Ansichten/ Grundrisse/ Schnitte des Vorhabens
12. *Ergänzung Durchführungsvertrag vom 02.12.2022*