

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 23/0161
601 - Fachbereich Planung			Datum: 04.04.2023
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	04.05.2023	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße",

Gebiet: Südlich Ochsenzoller Straße, westlich Krummer Weg, nördlich Tannenhofstraße, nordöstlich Tannenstieg

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße", Gebiet: Südlich Ochsenzoller Straße, westlich Krummer Weg, nördlich Tannenhofstraße, nordöstlich Tannenstieg Teil A – Planzeichnung (Anlage 2 zur Vorlage B 23/0161) in der Fassung vom 11.04.2023 und Teil B – Text (Anlage 3 zur Vorlage B 23/0161) in der Fassung vom 13.04.2023 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 13.04.2023 (Anlage 4 zur Vorlage B 23/0161) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße", 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
- zur Lärminderungsplanung
- zur Lärmbelastung durch Umgebungslärm (Schienen-, Flug- und Straßenverkehr) im Stadtgebiet
- zu Grundlagen, um im Lärmaktionsplan entsprechende Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten
- Lärminderungsmaßnahmen (überwiegend an Lärmbrennpunkten)
- zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- zu Vorschlägen für Schutzmaßnahmen

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Artenschutzes flächenhaft für das Stadtgebiet
- Untersuchung der Vorkommen von Tieren und Pflanzen
- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der
- Amphibienarten in Norderstedt
- Verbreitungsschwerpunkten, Beeinträchtigungen und Maßnahmen
- zur Bedeutung der Fläche (mögliche Vorkommen, Lebensräume, Aufenthaltsräume, Nahrungsräume) und zur Wirkung des Vorhabens auf potenzielle vorkommende Fledermäuse und Brutvögel
- zur Konfliktanalyse (Artenschutzprüfung, Verbotstatbestände)
- zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- zum Erhalt vorhandener Bäume

Fläche, Boden und Wasser: Aussagen

- Zur Flächenversiegelung und Innenentwicklung
- zu Grundwasserständen
- zu Bodenkontaminationen
- zum Bodenaustausch
- zu Altstandorten, Bodenkontaminationen und Altlastenverdachtsflächen
- zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässer und zur Entwässerung des Grundstücks
- zum Vorhandensein und zur Einschätzung von Altlasten und Altlastenverdachtsfällen und dem Umgang hiermit

Luft: Aussagen

- zur Luftqualitätsgüte

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet
- zur Energieversorgung

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

-

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

- Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt 2020 Stand: 14.09.2021
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt Stand: 01/2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt, Stand: 07/2020
(inkl. strategischer Lärmkarten mit Aussagen zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm)
- Lärmkartierung der Stadt Norderstedt, zur 3. Stufe der EG-Umgebungslärmrichtlinie; Stand: 01/2018
- Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023; Stand: 07/2020
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt inkl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand: 2012-2022
- 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, Stand: 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017 bis 2022
- Datenrecherche und Erarbeitung eines Grobkonzeptes zum Amphibienschutz in Norderstedt, Stand: 2002
- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt „südlich Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße“, Stand: 11.11.2022
- Campus Plambeck, Norderstedt - Energie- und Klimakonzeption, Stand: 23.03.2023
- Wassertechnischer Entwurf, Stand: 08.12.2022
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 342 der Stadt Norderstedt, Stand: 12.04.2023
- Orientierende Untersuchung am Standort Ochsenzoller Straße 120 in 22848 Norderstedt, Stand: 18.07.2012
- BV. Tannenhofstraße 17+23 in 22848 Norderstedt, Kontaminationsuntersuchung des Bodens, Stand: 02.02.2016
- Stellungnahme der FHH Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand: 06.04.2021
- Stellungname des Kreises Segeberg – Der Landrat – Sachgebiet Bodenschutz, Stand: 07.05.2021
- Stellungname des Kreises Segeberg – Der Landrat – Sachgebiet Grundwassernutzung, Stand: 07.05.2021

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.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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 16.05.2019 (vgl. hierzu B 19/0214) den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 der Stadt Norderstedt gefasst.

In seiner Sitzung am 19.11.2020 (vgl. hierzu B 20/0372) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentlichen Aushang vom

08.03.2021 bis einschließlich den 12.04.2021 satt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.03.2021 bis einschließlich den 07.04.2021 durchgeführt.

Auf die Durchführung der Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund der im März 2020 ausgerufenen und auch im Jahr 2021 weiterhin geltenden Corona-Pandemie verzichtet. Denn in diesem Zuge wurde seitens der Landesregierung Schleswig-Holsteins ein Maßnahmenpaket erlassen, das per Erlass auch ein öffentliches Versammlungsverbot festlegte. Darüber hinaus wurden in diesem Zeitraum die Verhaltensregelungen durch die Bundes- und Landesregierungen so festgelegt, dass zwischen nicht im Haushalt zusammenlebenden Personen immer ein Mindestabstand von 1,50 m eingehalten werden muss, um weitere Ansteckungen zu erschweren.

Bei der Durchführung der Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wäre ein solch geforderter Mindestabstand nicht zu gewährleisten gewesen, außerdem würde gegen das damals erlassene Versammlungsverbot verstoßen.

Insofern konnte eine bis dahin übliche Form der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Veranstaltung zwar nicht erfolgen, die Aushängung der Unterlagen konnte jedoch in üblicher Form erfolgen. Für den genannten Zeitraum hingen sie einerseits im Rathaus der Stadt Norderstedt öffentlich aus, waren daneben jedoch auch direkt über die Homepage der Stadt Norderstedt und ergänzend über den Digitalen Atlas Nord abrufbar. Eine persönliche Information seitens der Öffentlichkeit war stets möglich: Es konnten persönliche Termine nach vorheriger Vereinbarung wahrgenommen werden.

Am 20.05.2021 (vgl. hierzu B 21/0166) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen keine ein.

Die Fa. Plambeck hat daraufhin für das Grundstück des neu zu planenden Plambeck Campus ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren durchgeführt, welches Ende 2021 abgeschlossen wurde. Eine Vorstellung der Ergebnisse des Gutachterverfahrens fand am 03.02.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr statt.

Zusätzlich wurde am 15.09.2022 (vgl. hierzu B 22/0374) der vorgeschlagene Stellplatzschlüssel für den Plambeck Campus durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gebilligt.

Folgende Planungsziele werden über den Bebauungsplan realisiert:

- Schaffung von Baurechten für die unbebauten Grundstücke
- Städtebauliche Neuordnung des Abschnitts des südlichen Straßenraumes der Ochsenzoller Straße
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes
- Sicherung von Flächen für Fuß- und Radverkehr

Der FNP 2020 stellt für den Bereich noch eine Verkehrsverbindung für den motorisierten Verkehr zwischen der Ochsenzoller Straße und der Tannenhofstraße dar. Das am 01.09.2011 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gebilligte „Verkehrskonzept Garstedt“ (VK – Garstedt) sieht den Verzicht dieser südlichen Verlängerung der Berliner Allee vor. Die im geltenden FNP 2020 dargestellte geplante Routenführung wird demnach nicht mehr angestrebt und der FNP 2020 im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr.

342 nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Der Knotenpunkt Ochsenzoller Straße / Berliner Allee ist nach Maßgabe des VK – Garstedt optimiert und als 3-armiger Kreisverkehr ausgebaut worden. Der Bebauungsplan Nr. 342 schließt diese Neuordnung dieses Stadtbereiches ab.

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet sieht die räumliche Fassung der Ochsenzoller Straße zwischen Tannenhofstraße und Krummer Weg vor. Ziel ist hier den Bestandsgebäuden eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, die über das derzeitige mögliche Maß der baulichen Nutzung hinausgehen und damit eine städtebaulich angemessene Fassung der Magistrale Ochsenzoller Straße ermöglichen.

Anstoßpunkt dieser Entwicklung stellt das Bestreben der Fa. Plambeck ein neues, innovatives Gebäude, den sogenannten Plambeck Campus, zu errichten. Auf dem bisher unbebauten Grundstück (*Flurstück 1409 der Gemarkung Garstedt der Flur 15*) soll ein Gebäude mit ca. 65 m Länge und vier Vollgeschossen errichtet werden. Das Gebäude soll neben der Unternehmenszentrale der Fa. Plambeck auch Raum für flexible Arbeits- und Wohnformen bieten, insgesamt sollen ca. 137 Arbeitsplätze in dem Gebäude entstehen. Von diesen sollen 57 durch die Mitarbeitenden des Wohnungsunternehmens Plambeck genutzt werden. Neben Angeboten des CoWorkings sollen Angebote für ein CoLiving geschaffen werden, welches ergänzend eine Verbindung zum Arbeiten vor Ort bieten soll.

Es sollen insbesondere Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Bereiche Architektur, Ingenieurwesen oder Design die Möglichkeit haben sich im Bereich des CoWorkings über Zeiträume einzumieten. Ergänzend soll ein Gründerzentrum für sogenannte Prop-Tech-Firmen (*Property Technology*) entstehen, aber auch andere Start-ups sollen die Räumlichkeiten nutzen können. Das Angebot richtet sich v.a. Selbstständige, Kleinunternehmer oder Projektgruppen. Das Raumkonzept des Gebäudes sieht gemeinsame Sozial-, Event-, und Konferenzbereiche vor. Ergänzt um ThinkTanks, Besprechungszonen und flexibel nutzbaren Räumen.

Neben den CoWorking-Spaces wird es auch ein CoLiving-Angebot (*ca. 1/3 der Nutzfläche*) geben. Diese vier Wohngemeinschaften (*mit insgesamt 25 Betten*) werden zwar vom CoWorking-Bereich entkoppelt erschlossen, sind aber dennoch auf jeder Gebäudeebene mit diesem Bereich über eine sogenannte „MixedZone“ verbunden. Denn Ziel ist es, Interessierten die Möglichkeit zu bieten, Arbeit und (Privat-)Leben an einem Ort verknüpfen zu können. Die Zielgruppe dieses „Clusterwohnens“ richtet sich speziell an Auszubildende und Studierende, Gründende von Start-ups oder Prop-Techs sowie an Menschen, die an einem Ort arbeiten und wohnen wollen, also auch die Nutzenden der CoWorking-Bereiche. Im Eingangsbereich wird ein Empfangsbereich entstehen, der als zentrale Anlaufstelle für alle Gebäudenutzenden dienen soll.

Das Gebäude des Plambeck Campus soll als Schlusspunkt der Berliner Allee einen städtebaulichen Akzent bilden. Es ist als 4-geschossiger Zeilenbau mit Staffelgeschoss geplant, dessen Fassade zur Ochsenzoller Straße durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Durch eine variierende Ausrichtung des Staffelgeschosses erfolgt zudem eine Differenzierung der wahrnehmbaren Gebäudehöhe vom Straßenraum aus.

Der riegelartige Zeilenbau übernimmt zudem eine Schallschutzfunktion für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung.

Die fußläufige Wegeverbindung von der Ochsenzoller Straße zur Tannenhofstraße, welche bereits durch das rückwärtige Wohnquartier verläuft, soll im Zuge des Neubaus final fertig gestellt werden.

Um eine dem Straßenraum der Ochsenzoller Straße angemessenen urbanen Charakter zu schaffen bzw. zu ermöglichen, wird nicht nur das Vorhabengrundstück in die Planung einbezogen, sondern der gesamte Straßenabschnitt südlich der Ochsenzoller Straße zwischen Tannenhofstraße und Krummer Weg. Der Plambeck Campus als Auslöser dieser städtebaulich angestrebten Entwicklung kann dabei einen Anstoß für die räumliche Entwicklung dieses urbanen Raumes bilden, der als Ziel die harmonische und dem Straßenraum angemessene Bebauungsstruktur entlang der Ochsenzoller Straße hat.

Deswegen wird über den Bebauungsplan Nr. 342 für die Bestandsbebauung die städtebaulich zulässige Dichte erhöht. Dafür wird eine dem Stadtraum als angemessen betrachtete Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgelegten Baufläche vorgesehen, gleiches gilt in Bezug auf die Geschossigkeit. Diese wird im gesamten Plangebiet als zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgelegt. Diese variiert zwischen einer zwingenden II-geschossigen Bebauung in den Bereichen der Nebenstraßen (*Tannenhofstraße und Krummer Weg*) sowie drei zwingenden Vollgeschossen für die Bestandsbebauung entlang der Ochsenzoller Straße. Für das Eckgrundstück am neuen Kreisverkehr Ochsenzoller Straße / Achternfelde wird eine maximale V-Geschossigkeit analog zur bestehenden Situation, und damit gleichzeitig die bauliche Akzentuierung dieses Kreisverkehrs, gesichert. Gleiches gilt für das Grundstück des Plambeck Campus, ebenfalls an einem Kreisverkehr gelegen, für das eine zwingende IV-Geschossigkeit festgesetzt ist.

Die erforderlichen Stellplätze der Nutzungen sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen und entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachzuweisen. Die Stellplätze des Plambeck Campus werden in der bestehenden Tiefgarage untergebracht. Der Umgang, auch mit der Thematik alternativer Mobilitätsformen, wird in einem Mobilitätskonzept für den Plambeck Campus konkretisiert.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 342, Stand: 11.04.2023
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 342, Stand 13.04.2023
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 342, Stand:13.04.2023