

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 04/0442</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 15.11.2004</b>
<b>Bearb.</b>	<b>: Herr Deutenbach</b>	<b>Tel.: 2 09</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.</b>	<b>: ju</b>		

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

**02.12.2004**

**Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt "Wohnbebauung Scharpenmoorpark",  
Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße, westlich Gottfried-Keller-Straße,  
Scharpenmoor,  
hier: Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

## **Beschlussvorschlag**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt "Wohnbebauung Scharpenmoorpark", Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße, westlich Gottfried-Keller-Straße, Scharpenmoor, die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Die beiden vom Investor in Abstimmung mit der Verwaltung ausgearbeiteten Bebauungskonzept werden als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern .1, 2, 3.1, 4, 5- 8, 10 und 12 der Anlage 1 dieser Vorlage durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend :

## **Sachverhalt**

Hinsichtlich der grundsätzlichen Ausführungen wird auf die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss in gleicher Sitzung verwiesen.

Die ca. 1,8 ha große Fläche liegt in Stadtrandlage, die Entfernung zu Norderstedt-Mitte beträgt ca.5 km, zum Einkaufszentrum Garstedt ca. 1,5 km. Die Grundschule Gottfried-Keller-Straße grenzt unmittelbar an das Plangebiet an und ist fußläufig ohne Querung von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Das Grundstück ist eingebunden in einen Siedlungsbereich mit vornehmlich I-II-geschossiger Einfamilienhausbebauung (Einzelhäuser und Reihenhäuser). Die Attraktivität des Planungsbereiches wird besonders durch die Lage am sich süd-westlich anschließenden Grünzug des geplanten Scharpenmoorpark geprägt.

#### Inhalte Bebauungskonzept:

- In städtebaulicher Hinsicht soll das Konzept unterschiedliche Rechts- und Wohnformen ermöglichen und ggf. sich verändernden Lebensstilen durch variable Grundrisse anpassen. Insgesamt soll dabei eine maximale Wohnungsanzahl von 45 Wohneinheiten nicht überschritten werden.
- Eine Wohnungs- bzw. Gebäudetypisierung (Reihenhaus, Einzelhaus, Doppelhaus etc.) soll durch die Möglichkeit der Vervielfältigung und durch individuell, variationsfähige Strukturmuster innerhalb von Prototypen den Faktor Baukosten helfen zu senken.
- Das Gebiet ist in erster Linie über die Gottfried-Keller-Straße und die Friedrich-Hebbel-Straße, und mit Einschränkungen über die Straße Scharpenmoor, an das übergeordnete Straßennetz Norderstedts angebunden. Die Verkehrsbelastung der beiden genannten Straßen ist durch Anliegerverkehr und einen gewissen Anteil an „Schleichverkehren“ über normal belastet, Bestandteil der Tempo-30-Zone, aber doch noch geeignet den zusätzlichen Verkehr abzuwickeln. Allerdings bedarf es zur Sicherung der Erschließung eines erstmaligen Ausbaus der Friedrich-Hebbel-Straße auf einem ca. 180 Abschnitt.
- Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße die nach den Merkmalen eines Verkehrsberuhigten Bereiches gestaltet wird. Dabei bedarf die Gestaltung des öffentlichen Raums besondere Aufmerksamkeit, vor allem die Kommunikationsorte der Vorgärten im Zusammenspiel mit dem Straßenraum. In diesem Zusammenhang werden auch bei der nachfolgenden Detailplanung die Vor- bzw. Nachteile, der vom Investor bevorzugten "Schleifenlösung" am südlichen Straßenende, und der von der Stadt favorisierten Wendepplatzlösung noch einmal gegeneinander abgewogen werden.
- Zur Deckung des Bedarfs an öffentlichem Parkraum sollen 50 Prozent für Besucherstellplätze nachgewiesen werden.
- Bezüglich der Einbindung in das Landschaftsbild steht die Erhaltung des Knicks und der schützenswerten Einzelbäume im Vordergrund. Umfang und Lage der erforderlichen Ausgleichsflächen und Maßnahmen, die nicht im Plangebiet realisiert werden können, wird im weiteren Verfahren nachgewiesen.  
Die Sicherung der Grünstrukturen in Verbindung mit ihren ökologischen Wertigkeiten erfordert die Einbeziehung benachbarter Fremdgrundstücke in den Planbereich.
- Die relativ hoch anstehenden Grundwasserstände erfordern ein abgestimmtes Konzept welches im weiteren Verfahren noch nachgewiesen wird.
- Bauungskonzept ist ein flächensparendes und umweltgerechtes städtebauliches Konzept mit einer ebenerdigen Unterbringung von Fahrzeugstellplätzen, und ein Niedrigenergiehaus-Standard .
- Für die Entwässerung ist sowohl für den privaten Grundstücksbereich, als auch den öffentlichen Straßenraum, wenn die Voraussetzungen trotz des hohen Grundwasserspiegels gegeben sind, eine Versickerung des Regenwassers vorzusehen. Damit verbunden sind Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, wie kompakte Siedlungsformen mit geringem Erschließungsaufwand und flächensparende Stellplatzanordnungen.

- Soweit es dem Investor nicht gelingt, im näheren Umfeld zum Plangebiet Ausgleichsflächen nachzuweisen, werden externe Flächen innerhalb Norderstedts herangezogen werden müssen.

**Anlagen:**

1. Organisationsschema Bürgerbeteiligung
2. Bebauungskonzept