

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 09/0606
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 04.12.2009
Bearb.:	Frau Christine Rimka	Tel.:	öffentlich
Az.:	601-Rimka/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

21.01.2010

**Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost",
Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungs-
planes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. südlich des
Autoverwerterers Kiesow
hier: Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 284 Norderstedt "Südlich Umspannwerk Friedrichsgabe - Ost", Gebiet: südlich der Straße Beim Umspannwerk, westlich der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 255, nördlich der Bebauung Quickborner Straße, östlich bzw. Südlich des Autoverwerterers Kiesow die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Der Vorentwurf, die textlichen Festsetzungen und die Begründung vom 18.12.2009 (Anlage 2-4) werden als Grundlage für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1,2, 4, 6, 7, 8, 9, und 11 der Anlage 5 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

Die Stadtvertretung hat mit dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem dazugehörigen grünplanerischen Fachbeitrag in ihrer Sitzung am 02.09.2003 das Zielkonzept für die Entwicklung dieses Gebietes Friedrichsgabe Nord, heute FREDERIKSPARK, beschlossen. Teil dieses beschlossenen Rahmenplanes ist auch ein Maßnahmen- und Durchführungskonzept, in dem die Entwicklungsphasen benannt werden.

Die Bebauungspläne der ersten Entwicklungsphase 247, 255 und 256 sind 2006 rechtskräftig geworden. Die Umsetzung der Planungsziele ist mit dem Bau der neuen Haupterschließungsstraße, des Nahversorgungsbereiches, dem begonnenen Wohnungsbau

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs- leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	----------------------------	---------------	--	----------	-------------------

östlich des Waldbühnenweges sowie der Anlage des zentralen Grünzuges deutlich voran geschritten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 284 sollen die Flächen nördlich der Quickborner Straße zwischen dem vorhandenen Betrieb des Autoverwerfers Kiesow und den bereits rechtskräftig entwickelten Gewerbeflächen im B-Plan 255 einer Gewerbenutzung zugeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über eine Veränderungssperre wurden im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 19.03.2009 gefasst.

Auf dieser rechtlich noch vorhandenen „Lücke“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächigerer Gewerbebetriebe (Baugebiet 1) geschaffen werden, um das Angebot an Gewerbeflächen an der neu hergestellten Haupterschließungsstraße zu erweitern. Die Struktur der gewerblichen Bebauung im Süden (Baugebiete 2 und 3) ist dagegen kleinmaßstäblicher vorgesehen, um einen Übergang zur Wohnbebauung an der Quickborner Straße zu schaffen.

Eine im weiteren Verfahren zu erstellende lärmtechnische Untersuchung wird diese gewerblichen Bauflächen – wie im angrenzenden rechtskräftigen B-Plan 225 - mit Lärmkontingenten belegen, um die Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten.

Die zentrale, durch das Gebiet in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließung soll ebenso planungsrechtlich gesichert werden. Der im B-Plan 255 festgesetzte Wendehammer am Ende der bisherigen Erschließungsstraße kann dadurch entfallen. Die Flächen können dem Baugrundstück bzw. der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen werden.

Neben den Bauflächen soll auch das durch den B-Plan 255 bereits begonnene grüne Leitsystem nördlich der Quickborner Straße weiter entwickelt werden. Der das Wohngebiet an der Quickborner Straße und die zu entwickelnden Gewerbeflächen trennende Grünzug schafft weitere Naherholungsflächen in diesem Bereich und schafft auch eine neue Fußwegeverbindung zum Dreibekkenweg.

Die baulichen Ausweisungen sowie die Textfestsetzungen orientieren sich an denen des angrenzenden, bereits rechtskräftigen B-Planes 255 erfolgt.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag durch ein Landschaftsplanungsbüro erarbeitet. Die ersten vorliegenden Ergebnisse hinsichtlich Bestandsaufnahme, Grünordnungsplanung und naturschutzrechtliche Bilanzierung des Eingriffs wurden im Vorentwurf des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt. Mit den getroffenen grünplanerischen Festsetzungen kann innerhalb des B-Plangebietes ein anrechenbarer Ausgleich erzielt werden. Der Umgang mit dem verbleibenden Ausgleichsbedarf wird im weiteren B-Planverfahren geklärt und dann entsprechend dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Herbst 2009 durch einen Biologen eine faunistische Potenzialabschätzung erstellt und eine artenschutzrechtliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt. Dabei wurde mit Hilfe von Potenzialabschätzungen das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Durch das Vorhaben geht keine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren. Von Bedeutung für Vögel ist jedoch der Flächenverlust von Grünland. Mit einer zusätzlichen Bestandserfassung im kommenden Frühjahr soll nachgesehen werden, ob die Vogelarten halboffener oder offener Landschaften tatsächlich vorkommen oder nachweislich nicht vorhanden sind.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Vorentwurf des Bebauungsplanes 284, Stand : 18.12.2009
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 284, Stand : 18.12.2009
4. Begründung des Bebauungsplanes 284, Stand : 18.12.2009
5. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung