

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 13/0941</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 11.11.2013</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Frau Christine Pongratz</b>	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60-Pongratz/Ju -lo</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>21.11.2013</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 296 Norderstedt "südlich Flensburger Hagen", Gebiet: südlich Flensburger Hagen, nördlich Industriebahn, westlich Ulzburger Straße hier: Aufstellungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 296 Norderstedt "Südlich Flensburger Hagen", Gebiet: südlich Flensburger Hagen, nördlich Industriebahn, westlich Ulzburger Straße unter Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 272 Norderstedt „Nördlich Quickborner Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 01.11.2013 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Einzel- und Doppelhäusern
- Sicherung des erhaltenswerten Knick- und Baumbestandes
- Schaffung einer Nord-Süd-Wegeverbindung über das Industriegleis durch das künftige Wohngebiet Richtung Kampmoor
- Festsetzung von Ausgleichsflächen
- Festsetzungen zur Förderung von Solarenergie
- Errichtung eines Blockheizkraftwerkes
- Förderung eines eCar-Sharing-Projektes

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

## Sachverhalt

Der Stadt Norderstedt liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen südlich des Flensburger Hagens vor (Anlage 3).

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Der Bereich südlich des Flensburger Hagens ist im Flächennutzungsplan der Stadt (FNP 2020) als Wohnbauflächen W3 und W3a dargestellt. Die Wohnbaufläche W3 ist als Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet.

Westlich an die Wohnbauflächen W3a grenzt ein Bereich, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt ist. Der Bereich nördlich des Flensburger Hagens wird im FNP 2020 als landwirtschaftliche Fläche sowie Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Flächen südlich des Industriegleises sind ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt und als Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, gekennzeichnet.

Der Bereich südlich der Gleisanlagen ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 272 der Stadt Norderstedt „Nördlich Quickborner Straße“ als Maßnahmenfläche sowie Anpflanzfläche bzw. Fläche mit der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt.

Der Investor sieht für die Wohnbauflächen W3 und W3a eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (insgesamt etwa 50 Wohneinheiten) vor.

Das Gebiet soll über den Flensburger Hagen erschlossen werden. Die interne Erschließung des Wohngebietes soll über eine ringförmige Straße mit begrünten öffentlichen Parkplatzzflächen erfolgen.

Der städtebauliche Entwurf des Antragsstellers berücksichtigt den erhaltenswerten Knick- und Baumbestand und sieht eine Straßenbegrünung vor.

Das Gebiet soll engmaschig an das Wegenetz der Umgebung angebunden werden. Um die geplante Wegeverbindung zwischen Ulzburger Straße und AKN-Haltpunkt Quickborner Straße, die planungsrechtlich bereits über den Bebauungsplan Nr. 272 gesichert wurde, sinnvoll zu erweitern, ist eine Fußgängerbrücke über das Industriegleis vorgesehen.

Der Investor hat im Zuge des Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Energiekonzept vorgelegt, dass ein Blockheizkraftwerk sowie die Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Häuser vorsieht. Darüber hinaus ist ein eCar-Sharing-Konzept vorgesehen, bei diesem den Bewohnern des neuen Wohngebietes verschiedene Elektroautos eines Autovermieters zur Verfügung stehen.

Das vorgelegte Konzept des Antragstellers ist grundsätzlich städtebaulich sinnvoll, jedoch bestehen im Einzelnen Überarbeitungsbedarfe. Diese werden in einer der Vorlage beigefügten Anlage (siehe Anlage 4: Überarbeitungs- und Untersuchungsbedarf) skizzenhaft aufgezeigt und in der Sitzung vorgestellt. Erst dann beabsichtigt die Verwaltung die Öffentlichkeit zu beteiligen.

Für einen gebietsnahen Ausgleich stehen südlich des Industriegleises Flächen zur Verfügung, die in den Plangeltungsbereich einbezogen werden sollen.

Bei der o. g. Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die mit sandigem Boden mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt verfüllt wurde. Die Deponie wurde anschließend mit Mutterboden mit einer Mächtigkeit von durchschnittlich ca. 50 cm abgedeckt. Die Verfüllungstiefe beträgt mindestens 7 m. Die Flächen wurde laut Untere Bodenschutzbehörde (UBB) bereits mehrfach untersucht. Ausreichend untersucht ist der Gefährdungspfad Boden-Grundwasser. Es gibt keine Hinweise auf relevante Mengen an Hausmüll oder Grünabfällen. Bei Vorliegen belastbarer Probenahmeprotokolle besteht kein Anlass für weitere Untersuchungen. Aus Gründen der Vorsorge sollten die Rohrdurchbrüche in den Bodenplatten gasdicht ausgeführt werden. Der Pfad Boden-Mensch ist bisher für diese Fläche nicht nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erkundet worden. Da allerdings die Oberflächenzusammensetzung durch die Bebauung verändert wird, ist es praktikabler, die Abdeckung mit unbelastetem Oberboden vorzunehmen.

Die bisherigen Bodenuntersuchungen haben keine Hinweise auf gravierende Verunreinigungen ergeben.

Der Wiedereinbau der Böden darf grundsätzlich nur bei Nachweis der Eignung erfolgen, da eine Mischprobe einen erhöhten Gehalt von PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) enthielt.

Darüber hinaus weist die UBB darauf hin, dass aufgrund der Mächtigkeit der Verfüllung auf die baustatischen Verhältnisse zu achten ist.

Für die altlastenverdächtige Fläche, Flensburger Hagen 21, ist eine historische Recherche durchzuführen, um den weiteren Untersuchungsbedarf zu ermitteln.

Im weiteren Verfahren sind die Voraussetzungen für die Festsetzung der Planungsziele noch konkreter zu prüfen.

Die Entwicklung des Gebietes ist aus Sicht der Verwaltung besonders unter der Berücksichtigung des Norderstedter Wohnungsmarktkonzeptes sinnvoll. Die Nachfrage in Norderstedt, insbesondere nach Einfamilienhausbauplätzen, ist nach wie vor hoch und wird durch das Wohnungsmarktkonzept bestätigt. Es prognostiziert eine Nachfrage von 1.850 Wohnungen für den Zielhorizont 2020. Hierbei ist der größte Anteil im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu erwarten. Dieser Nachfrageüberhang in Verbindung mit erwarteten Wohnungsabgängen von 1.350 Wohneinheiten ergibt einen rechnerischen Bedarf von 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020. Die Stadt Norderstedt verfolgt daher das Ziel, diesen Bedarf in der Stadt zu decken.

#### **Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan, Stand: 01.11.2013
3. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 04.01.2013
4. Skizze: Überarbeitungs- und Untersuchungsbedarf
5. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 272 der Stadt Norderstedt