

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 13/1021</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 18.12.2013</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Herr Mario Helterhoff</b>	<b>Tel.: 2 08</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60 - Herr Helterhoff - mö</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.01.2014</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 235 Norderstedt, 1. Änderung "Kielortring 51", Gebiet: südlich Segeberger Chaussee, nördlich Kielortring  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 235 Norderstedt, 1. Änderung "Kielortring 51", Gebiet: südlich Segeberger Chaussee, nördlich Kielortring Teil A – Planzeichnung (Anlage 3) und Teil B – Text (Anlage 4) in der Fassung vom 20.12.2013 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 20.12.2013 (Anlage 5) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 235 Norderstedt, 1. Änderung "Kielortring 51" -, sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen mit folgenden Themenkreisen:
  - Natur- und Landschaftsschutz
  - Lärm
  - Emissionen und Immissionen
  - Altlasten und Bodenschutz
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005 Stand: 2005
- Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 2000
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 1992 - 2007
- Stichtagsmessungen/ Grundwassergleichenpläne Stand: 2005
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2007
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 18.12.2013
- Grünordnerischer Fachbeitrag Stand: 02.03.2012
- Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines BHKW auf dem Grundstück Kielortring 51 in Norderstedt (Lärmtechnische Untersuchung)

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

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

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.

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:

## **Sachverhalt**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde im Dezember 2012- Januar 2013 und die Informationsveranstaltung am 11.12.2012 in der Aula des Schulzentrums Süd durchgeführt. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.05.2013 (Vorlagen-Nr. B 13/0685) zur Kenntnisnahme vorgelegt und die Behandlungsvorschläge der Verwaltung beschlossen.

Die Vorentwurfsplanung sah bisher ausschließlich Festsetzungen vor, die den notwendigen planungsrechtlichen Rahmen für den Bau eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) sowie für den Erhalt der öffentlichen Grünfläche und der Sozialen Einrichtung schaffen. Der Planung des BHKW an diesem Standort liegt das kommunale Energiekonzept der Stadtwerke zugrunde. Demnach ist der Ausbau der Kraft-Wärme-Kopplung, also der Bau von Blockheizkraftwerken, vorgesehen. Ein BHKW ermöglicht es im Zuge der Wärmeerzeugung (z.B. durch den Einsatz fossiler Brennstoffe wie Erdgas) gleichzeitig elektrischen Strom zu produzieren.

Vor diesem Hintergrund wurden von den Stadtwerken Standorte im Stadtgebiet untersucht, die für entsprechende Vorhaben in Frage kommen. Da die in einem BHKW erzeugte Wärme nicht über längere Strecken transportiert werden kann, ist das wichtigste Kriterium für die Standortwahl die Nähe von Abnehmern der Wärme, z.B. Wohnungen oder Gewerbebetriebe. Der im BHKW erzeugte Strom wird in das Versorgungsnetz eingespeist.

Mit dem in diesem Verfahren zu planenden BHKW ist die Versorgung der südlich angrenzenden Wohnungen des Wohnungsunternehmens Erich Thor GmbH mit Wärme vorgesehen.

Der nun vorliegende Entwurf sieht darüber hinaus noch eine Festsetzung zur Herstellung einer privaten Stellplatzfläche am nördlichen Rand der öffentlichen Grünfläche vor.

Diese neue Festsetzung steht im Zusammenhang mit der im Ausschuss am 21.11.2013 vorgestellten Planung einer neuen Einzelhandelsimmobilie auf der nördlich an den Plangelungsbereich angrenzenden Einzelhandelsnutzung mit Belegenheit an der Segeberger Chaussee. Der Betreiber plant zusammen mit dem Grundstückseigentümer den Abriss des bestehenden Gebäudes und den anschließenden Neubau. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen (ca. 1.200 m<sup>2</sup>) des heute schon großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist nicht vorgesehen. Es soll die Position des Gebäudes von der östlichen auf die westliche Grundstücksseite verschoben werden. Aufgrund der Bestrebungen des Betreibers, eine zukunftsweisende Einzelhandelsimmobilie zu erstellen, die eine Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten soll, und aufgrund der vorgesehenen Verbesserung der Anlieferung wird bei gleichbleibender Verkaufsfläche eine größere Gesamtfläche in Anspruch genommen (mehr Lagerfläche, Schulungsräume, Anlieferungsbereich usw.).

Die Umplanung des Einkaufsmarktes verbessert die städtebauliche Situation aus folgenden Gründen:

- Der öffentliche Weg zwischen Plangebiet und der Segeberger Chaussee wird aus der versteckten und unsicheren Lage hinter dem bestehenden Gebäude befreit und offen unter den zu erhaltenden Bäumen geführt. Ein Angstraum und Bereich von Vermüllung wird beseitigt.
- Die Anliefersituation des Marktes wird verbessert. Derzeit kann der anliefernde LKW nur durch Zurückstoßen auf der Segeberger Chaussee wenden. Zukünftig wird das Rangiermanöver auf dem Grundstück des Marktes ermöglicht.
- Das äußere Erscheinungsbild des Marktes wird verbessert. Der optisch wenig ansprechende Altbau wird durch eine moderne Einzelhandelsimmobilie ersetzt, was an einer wichtigen Einfallstraße wie der Segeberger Chaussee zum positiven Gesamterscheinungsbild der Stadt beiträgt.
- Die Ortsbildprägenden Eichen werden erhalten und die natürliche Entwicklungsmöglichkeit können aufgrund der Verschiebung des Baukörpers wird verbessert.

Auch mit Reduzierung der öffentlichen Grünfläche wird das Ziel die Freiraumqualitäten zu verbessern durch Attraktivierung der Wegeverbindung und freiraumplanerische Aufbereitung erreicht. So ist dieser Bereich der öffentlichen Grünfläche aufgrund der vorhandenen ca. 2 m hohen Aufschüttung und der gestrüppartigen Vegetation nicht nutzbar.

In Kombination mit der Herstellung des BHKW im westlichen Teil des Plangebietes bietet sich zum heutigen Zeitpunkt die Gelegenheit, den gesamten Bereich baulich und freiraumgestalterisch hochwertig herzurichten. Dies beinhaltet eine bauliche Abgrenzung (Sicht und Blendschutz) sowie Eingrünung der Stellplätze, Herstellung einer barrierefreien Wegeführung und Herrichtung der verbleibenden Grünfläche als nutzbaren Freiraum und Spielbereich für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes sowie Nutzer der Immobilie Kielortring 51 (Soziale Einrichtungen wie Familienzentrum, DRK, Profamilie usw.). Die Herstellung von Spielmöglichkeiten entspricht den geäußerten Wünschen der sozialen Einrichtungen sowie Teilen der Bevölkerung.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
3. Verkleinerung der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung, Stand : 20.12.2013
4. Textliche Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, Stand: 20.12.2013
5. Begründung der Bebauungsplanänderung, Stand: 20.12.2013
6. Scoping-Tabelle, Stand : 29.05.2013