

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 15/0225</b>
<b>6013 - Team Stadtplanung</b>			<b>Datum: 11.05.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>6013/Frau Beate Kroker -lo</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>04.06.2015</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"**

**Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Schulzentrum Nord, westlich Moorbekstraße**

**hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung**

**Beschlussvorschlag**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße", Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Schulzentrum Nord, westlich Moorbekstraße (Anlage 1) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 21.04.2015 (Anlage 3) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1., 2., 3.1 oder 3.2, 4., 6., 7., 8., 9., 11. und 12. der Anlage 6 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**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 02.10.2014 den Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen: Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau, Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau, Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes, Erhalt und Sicherung der angrenzenden Freiflächen und Schaffung von Ausgleichsflächen, gefasst.

Das städtebauliche Konzept sieht eine einzeilige Bebauung mit Geschosswohnungen entlang der Moorbekstraße vor. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Es ist ein 30%iger Anteil öffentlich geförderter Wohnungen vorgesehen. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

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

Die Stellplätze sollen mit einem Stellplatzschlüssel von 1:1,2 für frei finanzierten Wohnungsbau und mit einem Schlüssel von 1:1 für den geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Sie werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, lediglich im südlichen Bereich werden 6 Stellplätze oberirdisch angeordnet. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch angeordnet.

Im Bereich der Moorbek sollen die Gebäude so angeordnet werden, dass ein platzartiger öffentlicher Raum entstehen kann, der als Treffpunkt im Plangebiet für die Bewohner/-innen des Gebietes und der angrenzenden Wohngebiete dienen soll.

Entlang der Moorbek soll ein Rad- und Fußweg entstehen, über den eine Anbindung an den Rad- und Fußweg entlang der AKN-Linie und somit an die AKN-Haltestelle Moorbekhalle erfolgen soll. Da ein Teil dieser gesamten Wegeverbindung außerhalb des Plangebietes liegt und sich nicht alle erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt Norderstedt befinden, kann die gesamte Wegeverbindung, die an den Rad- und Fußweg entlang der AKN-Linie anbinden soll, u. U. erst mittelfristig umgesetzt werden.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Moorbek und der Gehölzbestand im nördlichen Planbereich sollen erhalten bleiben und werden planungsrechtlich gesichert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hatte in seiner Sitzung am 02.10.2015 die Verwaltung beauftragt, einige Themen mit dem Investor zu erörtern. Hierzu kann Folgendes mitgeteilt werden:

1. Alle Wohnungen sollen an Fernwärme angeschlossen werden.  
Der Investor hat seine Bereitschaft erklärt, einen Fernwärmeanschluss vorzusehen. Das energetische Konzept ist detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan – Entwurf (Anlage 5) erläutert. Diese Aspekte werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
2. Die Parkplatzsituation zu verbessern, indem der Stellplatzschlüssel entweder von 1:1,2 auf 1:1,5 angehoben werden sollte oder noch besser alle Stellplätze in Tiefgaragen (auch im südlichen Bauabschnitt) unterzubringen.  
Das Konzept wurde dahingehend überarbeitet, dass für die frei finanzierten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 1:1,2 und für den geförderten Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 1:1 vorgesehen ist. Die Stellplätze sind in Tiefgaragen nachgewiesen, lediglich 6 Stellplätze sind im südlichen Bereich oberirdisch vorgesehen. Die zusätzlichen öffentlichen Besucherparkplätze sind oberirdisch angeordnet.
3. Der 30%ige Anteil an sozial geförderten Wohnungsbau ist bereits im 1. Bauabschnitt sicherzustellen und baulich zu realisieren. In jedem Bauabschnitt muss der Anteil der sozial geförderten Wohnungen 30 % auf die errichteten Wohnungen betragen.  
Das städtebauliche Konzept wurde dahingehend geändert, dass erkennbar ist, dass in jedem angedachten Bauabschnitt ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau vorhanden ist. Diese Regelungen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
4. Eine Dachbegrünung ist wünschenswert.  
In Abstimmung mit dem Investor, dem Amt Nachhaltiges Norderstedt und den Stadtwerken Norderstedt wurde ein sinnvolles energetisches Konzept für das Plangebiet erarbeitet, das in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf detailliert erläutert ist. Das Konzept sieht einen Fernwärmeanschluss und für alle Gebäude einen „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“ vor. Für die Gebäude mit frei finanzierten Wohnungen ist darüber hinaus eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung vorgesehen sowie Solarthermieanlagen. Für den geförderten Wohnungsbau ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorgesehen. Da das energetische Konzept eine Reihe von technischen Ausstattungen erfordert, die auf dem Dach zu installieren sind und auch eine Zugänglichkeit dieser Anlagen erforderlich ist, würden nur sehr kleine Flächen verbleiben, die eine Dachbegrünung erhalten könnten. Bei Betrachtung und Abwägung

der klimatischen Auswirkungen ist der Umsetzung der technischen Ausstattungen der Gebäude, zur Reduzierung der Energieverbräuche und somit der CO<sub>2</sub>-Belastung Vorrang vor einer Dachbegrünung zu geben. Es wird daher empfohlen, im weiteren Verfahren auf eine Dachbegrünung der Hauptgebäude zu verzichten.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Auszug aus dem FNP 2020
3. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes (Stand: 21.04.2015)
4. Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand: 21.04.2015)
5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 297 – Vorentwurf (Stand: 21.04.2015)
6. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung