

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 16/0043/1</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 22.02.2016</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>03.03.2016</b>	<b>Entscheidung</b>

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

**Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße", Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) in der Fassung vom 27.01.2016 und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 22.02.2016 wird beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 27.01.2016 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße" -, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangenen Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange mit umweltrelevanten Informationen zu folgenden Schutzgütern:
  - **Mensch**  
Aussagen zu: Lärmschutz, Sozialplan
  - **Tiere**  
---
  - **Pflanzen**  
---
  - **Boden und Wasser**  
Aussagen zu: Gewässerschutz und Verbesserungsmaßnahmen am Gewässer, Versickerung Niederschlagswasser, Bodenschutz
  - **Klima und Luft**  
Aussagen zu: Mobilität
  - **Kultur- und Sachgüter**  
---
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: Januar 2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- strategische Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm stammt aus 2012 Stand vom 16.1.2013
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000

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

- Stichtagsmessungen/ Grundwassergleichenpläne Stand: 30.06.2015
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme 09/2011 und Abgleich mit Vermessung 02/2014
- Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. Artenschutz-Fachbeitrag zum B-Plan 297 „Westlich Moorbekstraße“ 02/2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt „westlich Moorbekstraße“ 01/2016
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 297 der Stadt Norderstedt: Ergänzende Stellungnahme für den aktuellen Planentwurf zum Verkehrslärm im Plangebiet 02/2016
- Baugrunduntersuchungen GSP 02/2014

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.

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

**Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss muss erneut gefasst werden, da die Werte der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile in der Tabelle (textliche Festsetzung Nr. 9) genannt werden müssen. Die Tabelle wird um die beiden Werte (Wohnraum und Büroräume) ergänzt. Hieraus resultieren keine weiteren Änderungen in der Planzeichnung bzw. Begründung.**

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 02.10.2014 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 beschlossen. Am 04.06.2015 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst. Die Veranstaltung fand am 29.09.2015 im Plenarsaal im Rathaus statt. Im Anschluss hingen die Pläne zu Jedermanns Einsicht für vier Wochen im Rathaus aus. Am 07.01.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt wird das Ziel verfolgt, die Flächen westlich der Moorbekstraße mit einer einzeiligen Bebauung zu versehen. Es sollen 6 zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden. So werden im Plangebiet ca. 97 Wohnungen entstehen. Von den im südlichen Bereich entstehenden 81 Wohnungen werden 30 % als geförderte Wohnungen hergestellt. Dieses wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor gesichert. Die Gebäude sollen 2-geschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohnen störende Nutzungen sollen ausgeschlossen werden. So kann ein Quartier entstehen, das sich an die an-

grenzende überwiegende Wohnbebauung anpasst, jedoch auch Spielraum lässt, wohngebietsverträgliche Nutzungen zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird in 2 Stufen entwickelt. Im ersten Bauabschnitt werden die Baugebiete 2 und 3 einer Wohnbebauung zugeführt. Die Realisierung des Baugebietes 1 ist derzeit zeitlich unbestimmt.

Der vorhandene Baumbestand soll gesichert und langfristig geschützt werden. So wird der Gehölzbestand im nördlichen Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Der Bereich der Moorbek wird als öffentliche Grünfläche zur Nutzung der neuen Bewohner aber auch der Bewohner der angrenzenden Gebiete festgesetzt. Die Moorbek soll in diesem Abschnitt entroht werden und als gestalterisches Mittel in die Planung einbezogen werden. Ein neuer Rad- und Fußweg entlang der Moorbek soll eine neue Anbindung an den bestehenden Rad- und Fußweg entlang der AKN-Trasse bilden und somit eine Anbindung an den AKB-Haltepunkt „Moorbekhalle“ herstellen.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Erarbeitung wurde ein grünplanerischer Fachbeitrag einschließlich eines Artenschutz-Fachbeitrages erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. So wird der vorhandene Baumbestand geschützt, die Moorbek entroht und eine private und eine öffentliche Grünfläche sichern eine Durchgrünung des Gebietes. Westlich des Plangebietes ist die Unterbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen für die Baugebiete 2 und 3 geplant. Der Ausgleich des Baugebietes 1 erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches über das Ökokonto Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt (siehe Anlage 5).

Die Erschließung erfolgt vollständig über die Moorbekstraße. Von hier werden sowohl die oberirdischen Besucherparkplätze als auch die privaten Stellplätze in der Tiefgarage erschlossen. Die Tiefgaragen und Stellplätze sind so festgesetzt, dass ein Stellplatzschlüssel von 1:1,2 für den freifinanzierten Wohnungsbau und 1:1 für den geförderten Wohnungsbau nachgewiesen werden kann. Für die Baugebiete 2 und 3 wird das über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Baugebiet 2 und 3 werden Gebäude mit einem erhöhten Wärmestandard errichtet. Für die geplanten freifinanzierten Wohngebäude ist neben dem Fernwärmeanschluss eine Errichtung der Gebäude im „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“ (bezogen auf den Stand der EnEV 2014) beabsichtigt. Die Gebäude sollen mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ausgestattet werden. Darüber hinaus sind Module für die Solarthermie auf den Dachflächen vorgesehen. Für die geplanten öffentlich geförderten Wohngebäude ist ebenfalls ein Fernwärmeanschluss und der „KfW-Effizienzhaus-Standard 70“ (bezogen auf den Stand der EnEV 2014) mit einer mechanischen Be- und Entlüftung vorgesehen. Zudem werden diese Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Eine schalltechnische Untersuchung hat das Plangebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm und Geräuschimmissionen aus dem Schulbetrieb untersucht. Da während der Bebauungsplanbearbeitung das städtebauliche Konzept im nördlichen Bereich noch einmal angepasst wurde, wurde über eine ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung dieser Bereich noch einmal betrachtet. Im Zuge dieser Untersuchung wurden im Baugebiet 1 am geplanten Gebäude Überschreitungen der Orientierungswerte nachgewiesen. Diese werden durch entsprechende Festsetzungen im Baugebiet 1 kompensiert.

Aufgrund eines Hinweises wurde das außerhalb des Plangeltungsbereiches liegende Regenrückhaltebecken betrachtet. Bei dem angeblich vom Regenrückhaltebecken ausgehenden Geruch handelt es sich augenscheinlich um vermoderndes Laub/Holz. Zur weiteren Überprüfung wird nach Genehmigung des Haushaltes eine Beprobung veranlasst.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand : 27.01.2016
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand : 22.02.2016
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 297, Stand : 27.01.2016
5. Lageplan Ausgleichsfläche