

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 17/0044</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 26.01.2017</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kerlies, Anna Carina</b>	<b>Tel.: -229</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/Ke-lo</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.02.2017</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen"**  
**Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen**  
**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt „Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen“, Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 10.01.2017 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 10.01.2017 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt „Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen“, 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: Lärmbelastung durch die Erhöhung der Verkehrsentwicklung
  - **Tiere**  
Aussagen zu: –
  - **Pflanzen**  
Aussagen zu: –
  - **Boden und Wasser**  
Aussagen zu: –
  - **Klima und Luft**  
Aussagen zu: –
  - **Kultur- und Sachgüter**  
Aussagen zu: –
  
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: 01.2014

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

- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12.2017
- strategische Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm stammt aus 2012 mit Stand: 01.2013
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12.2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 06.2015
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme Bv Friedrichsgaber Weg/ Syltkuhlen, Norderstedt Stand: 07.2013
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt „Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen“ – Aktualisierung 12/2016 Stand: 12.2016
- Grünordnungsplan inkl. Artenschutzrechtlicher Prüfung Stand: 01.2017

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**

In seiner Sitzung am 03.03.2016 (vgl. hierzu B 16/0062) wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss über die Ergebnisse dieser Beteiligung wurde vom Ausschuss (vgl. B 16/0277) am 21.07.2016 gefasst.

Die Einleitung des nächsten Verfahrensschritts wird mit Beschlussfassung dieses Ausschusses durchgeführt. Gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Behörden.

## Planungskonzeption

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Erneuerung von Bestandswohnungsbauten und die Ergänzung von neuem Wohnraum in der Stadt Norderstedt. In städtisch gut angebundener Lage soll ein Teil der vorhandenen Wohnungen an die heutigen Standards angepasst werden, um sie langfristig marktfähig zu erhalten.

Eine Modernisierung der Wohngebäude entlang des Friedrichsgaber Weges ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Aus diesem Grund werden diese Bestandsgebäude zurückgebaut und durch neue Gebäude ersetzt werden. Weiterhin sieht die Planung vor, weitere Gebäude im Bereich des Plangebietes zu ergänzen. Dabei werden im Vergleich zu der Bestandssituation ca. 37 % mehr Wohneinheiten geschaffen. Durch vertragliche Regelung wird weiterhin gesichert, dass ein Anteil von 30 % öffentlich finanziertem Wohnungsbau im Rahmen dieses Verfahrens durch den Projektentwickler in Norderstedt entsteht bzw. erhalten bleibt.

Die Flächen im Plangebiet sind weiterhin Reine Wohngebiete (WR). Die Festsetzung sieht damit den Nutzungsschwerpunkt fast ausschließlich beim „Wohnen“ und entspricht damit den vorhandenen nachbarlichen Nutzungen. Zur Sicherung der Wohnruhe werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine teilweise Neugliederung der Flächen vor. Die bandartigen, prägnanten Wohngebäude im Norden, Süden und Westen des Plangebietes bleiben in ihrer Form erhalten und werden erneuert.

Die Gebäude entlang des Friedrichsgaber Weges werden durch zwei ebenfalls straßenbegleitende Baukörper ersetzt, die festgesetzten Baulinien sehen dabei die zwingende Erhaltung der städtebaulich markanten Gebäudekontur am Friedrichsgaber Weg vor.

Die Neuplanungen umfassen im Weiteren die Ergänzung von sechs Gebäuden. Diese werden teilweise auf bisherigen PKW-Stellplatzflächen errichtet. Ein Gebäude wird senkrecht zum Friedrichsgaber Weg ergänzt, ein weiteres auf einer bisherigen Abstandsgrünfläche.

Die Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse der Bestandsbauten werden entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur festgesetzt. Für die am Friedrichsgaber Weg angrenzenden Gebäude wird eine 4-Geschossigkeit vorgesehen, während die übrigen neuen Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich oberstem Geschoss (ehem. sog. Staffelgeschoss) geplant sind. Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch eine absolute Höhe für sämtliche Gebäude festgelegt.

Die im Vergleich zum Bestand überbaute Fläche durch die zusätzlichen Gebäude erhöht sich nur geringfügig. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 (Baugebiete 3, 6 und 7). Durch die Erstellung von Stellplätzen und einer Tiefgarage sowie Nebenanlagen, wie Müllsammelstellen oder Fahrradabstellanlagen, wird in einigen Baugebieten gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zugelassen. Hierdurch wird neben der wünschenswerten mehrheitlich unterirdischen Unterbringung der Stellplätze auch eine angemessene Gestaltung der Außenflächen mit guter infrastruktureller Quartiersversorgung der Bewohner ermöglicht.

Die besonders prägenden Bäume werden gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans weitest möglich gesichert. Hierbei sind vor allem die Bäume an dem Tarzanschwinger, die Bäume auf der städtischen Grünfläche sowie die Bäume, einschließlich des Knicks, am Friedrichsgaber Weg bedeutsam. Im Zuge der Neuplanungen werden weiterhin neue Baumstandorte über den Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu bilanzieren, dass aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung dieser Eingriff relativ gering ausfällt. Dieser Ausgleich erfolgt auf externen Flächen.

## **Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gegenüber Vorentwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 Norderstedt „Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen" ist dieser Vorlage in den Anlagen 2, 3 und 4 beigelegt.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurden einige Änderungen vorgenommen.

Es wurden neue Standorte zur Anpflanzung von Bäumen, insbesondere an der südlichen Stellplatzfläche am Friedrichsgaber Weg, ergänzt. Der nördliche Knickdurchbruch ist aufgrund der Verlegung der vorher dort geplanten Feuerwehrezufahrt weggefallen. Durch die Verlegung des öffentlichen Weges an der öffentlichen Grünfläche wurde auch der Zuschnitt der öffentlichen Grünfläche leicht angepasst. Weiterhin wurde die westliche Verkehrswegefläche (Fußweg) entlang des Friedrichsgaber Weges im Bereich des Knicks um 1,00 m erweitert.

Zusätzlich wurden Lärmpegelbereiche aus der lärmtechnischen Untersuchung sowie Leitungsrechte ergänzt.

Die Prüfung des Standortes des sogenannten Starterhauses (Baugebiet 5) ergab, dass eine geänderte Lage des Gebäudes nicht realisiert werden kann. Die in der öffentlichen Beteiligung vorgeschlagenen Varianten einer geänderten Gebäudestellung können aus Gründen der Abstandsflächenregelungen, einer erweiterten Lärmbetroffenheit sowohl des Startergebäudes als auch der angrenzenden Gebäude sowie des Konzeptes einer getrennten Erschließung des Gebietes nicht umgesetzt werden. Eine Verlagerung der Stellplätze in eine Tiefgarage ist bereits aufgrund der Bestandssituation nicht durchführbar.

Die Reinen Wohngebiete werden für den Ausgleichsbedarf von 1.793 m<sup>2</sup> Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 2, Flurstück 123 und 125 zugeordnet.

## **Weiteres Verfahren**

Vorausgesetzt der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wird gefasst, kann die öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Wenn keine Umplanung erforderlich wird, ist der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans im zweiten Quartal 2017 möglich.

## **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 293
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 293, Stand: 10.01.2017
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 293, Stand: 10.01.2017
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 293, Stand: 10.01.2017
5. Ansicht des Vorhabens