

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 18/0035</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 01.02.2018</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Helterhoff, Mario</b>	<b>Tel.: -208</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/-lo</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>15.02.2018</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark"**  
**Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg**  
**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

## Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark", Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 30.01.2018 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 30.01.2018 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark", die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen:

### Mensch: Aussagen

- zur Lärmaktionsplanung 2013-2018 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm
- zur steigenden Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr im Quartier
- zum Verlust der Naherholungsfunktion durch Wegfall von Grünflächen und Wäldern

### Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zur Bestandssituation der Biotoptypen und deren Bewertung
- zum potentiellen Vorkommen von geschützten Arten und der Bewertung der artenschutzrechtlichen Wirkungen
- zu Belangen von Natur und Landschaft
- zum Baumbestand und Waldbestand und dessen Bewertung

### Boden und Wasser: Aussagen

- zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- zur Grundwassersituation
- zu Grundwasserständen
- zu möglichen Kampfmitteln
- zum Baugrund
- zu möglichen Verunreinigungen des Bodens

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

- zur Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung

Luft: Aussagen

- zur Frischluftentstehung
- zur Luftqualitätsgüte

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet
- zur Frischluftentstehung

Landschaft: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächenhaft für das Stadtgebiet
- zur Veränderung des Landschaftsbildes

Kultur- und Sachgüter: Aussagen:

- zum Gebäudebestand

Die beschriebenen umweltrelevanten Informationen finden sich in folgenden Gutachten und Stellungnahmen wieder:

- |   |   |
|---|---|
| • Klimaaanalyse der Stadt Norderstedt   | Stand: Januar 2014                                    |
| • Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt  | Stand: 12/2007  |
| • Lärmaktionsplan 2013-2018 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm                   | Stand: 16.01.2013                                     |
| • Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht  | Stand: 12/2007  |
| • Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne / Flurabstandspläne   | Stand: 2016/2017                                      |
| • Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt   | Stand: 2007   |
| • Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten  | Stand: 2000   |
| • Erstellung von Grundwassermessstellen zur Erschließung des B-Plans Nr.176, Norderstedt-Mitte                                | Stand: 02.07.2009                                     |
| • Hydrologisches Gutachten zur Erschließung des B-Plans Nr. 176, Norderstedt-Mitte  | Stand: 03.09.2010<br>überarbeiteter Stand: 23.08.2011 |
| • Hydrogeologisches Gutachten, Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“ Norderstedt-Mitte              | Stand: 12.09.2017                                     |
| • Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstofferkundung, Buckhörner Moor, Norderstedt, Neubau von Wohngebäuden      | Stand: 07.04.2017                                     |
| • Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag (GPF) zum B-Plan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“ der Stadt Norderstedt, Kreis Segeberg | Stand: 30.01.2018                                     |
| • Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 291   | Stand: 08.05.2017                                     |
| • Eckpunkte Energiekonzept, Wohnen am Buckhörner Moor in Norderstedt  | Stand: 08.05.2017                                     |

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

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 Bebauungsplan Nr. 291 hat ein umfangreiches Beteiligungs- und Abstimmungsverfahren durchlaufen. Am 15.10.2015 wurde mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr das Startsignal für die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens für dieses Baugebiet gegeben. Der Anspruch war, für eines der letzten Baugebiete in Norderstedt-Mitte den Spagat zwischen dem vorhandenen Gestaltungskanon und etwas Neuem zu schaffen. Im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aus diesem Grund allen Bürgerinnen und Bürgern und vor allem den vielen interessierten Anwohnerinnen und Anwohnern eine weitreichende Einflussnahme auf die Ergebnisse des Wettbewerbs gegeben. Die am 17.02.2016 gefällte Juryentscheidung hat den Entwurf des Investors Richard Ditting GmbH und Co. KG zusammen mit den Architekten Prasch Buken und Partner zum Sieger gekürt.

Im Rahmen der darauf folgenden weiteren Bearbeitung durch die Architekten, die Verwaltung und dem Investor wurde das Vorhaben weiter konkretisiert, ohne allerdings wesentliche Änderungen vorzunehmen. Unter Beibehaltung der städtebaulichen und architektonischen Konzeption erfolgten marginale Anpassungen der Entwürfe. Diese beruhen im Wesentlichen auf Ergebnissen erforderlicher Gutachten wie Grünplanerischer Fachbeitrag, Hydrogeologisches Gutachten, Energie- und Mobilitätskonzept.

Im Ergebnis wurde der nun zur Beschlussfassung stehende Bebauungsplanentwurf erstellt. Darüber hinaus sind viele deutlich weitergehende Belange in einen städtebaulichen Vertragsentwurf eingeflossen.

Der Bebauungsplanentwurf hat zum Ziel, die wesentlichen städtebaulichen Merkmale festzusetzen und für die Zukunft rechtsverbindlich zu sichern. Neben der Art der Nutzung (reines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten) ist die im Investorenauswahlverfahren favorisierte Wohnhofstruktur durch Anordnung der Baukörper mittels Baugrenzen deutlich ablesbar. Auch wird deutlich, dass zur Straße Buckhörner Moor mit kleinteiliger offener Bebauungsstruktur die Körnigkeit der Bestandsbebauung im Umfeld aufgenommen werden soll. Zugunsten einer nur zwei- bis maximal drei-geschossigen Bebauung wird anhand der Baufenster und Tiefgaragenfestsetzungen bereits plangraphisch deutlich, dass bei geringer Höhe eine dem Ort angemessen hohe bauliche Dichte vorgesehen ist. Hiermit wird der bevorzugten und gut integrierten Lage (Moorbekpark, Stadtzentrum, U-Bahn) entsprochen, ohne durch hoch herausragende Gebäude die vorhandene Silhouette von Norderstedt-Mitte zu stören. Dieses Ziel wird auch hinsichtlich zu verwendender Materialien und Dachformen erreicht.

Ein Anteil von 30 % der Wohneinheiten soll sozial gefördert werden, darüber hinaus ist noch nicht geklärt, ob ausschließlich frei finanzierten Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen oder eine Mischung erfolgen sollen. Die Energieversorgung soll über das Fernwärmesystem der Stadtwerke erfolgen. In Teilbereichen (Wohneigentum) kann sogar durch den ergänzenden Einsatz von Photovoltaikanlagen und verbesserter Dämmung (Effizienzhaus Standard 55) Plusenergiestandard hergestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich von den insgesamt drei Tiefgaragen unter den Wohnhöfen aufgenommen. Innerhalb der Tiefgaragen soll jeder Stellplatz mit einem Stromanschluss ausgestattet werden, um jedem zukünftigen Bewohner den Betrieb eines eigenen Elektroautos zu ermöglichen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Nähe zur U-Bahn und zu Norderstedt-Mitte sowie der guten Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt, soll die vom eigenen Kfz unabhängige Mobilität einen besonderen Stellenwert einnehmen. Hierzu sollen vielfältige Fahrradabstellmöglichkeiten (ebenerdig und überdacht, innerhalb der Tiefgarage und in abschließbaren privaten Abstellräumen mit Lademöglichkeit für E-Bikes) beitragen. Weiterhin soll vor dem Baugebiet in der Straße Buckhörner Moor eine weitere Next-Bike-Station und eine Car-Sharing-Station eingerichtet werden. Eine öffentliche E-Ladestation der Stadtwerke ist ebenso geplant.

Eine Besonderheit und für viele Baugebiete im Stadtgebiet vielleicht wegweisend ist das Ziel, die Abfallentsorgung über sogenannte Unterflurmüllbehälter zu gewährleisten. Diese sind im Konzept an insgesamt drei Standorten im Straßenraum Buckhörner Moor vorgesehen. Vorteile dieser versenkbaren Boxen – von denen jeweils nur noch für jede Müllart eine Einwurfstele zu sehen ist –, sind u. a., dass gestalterisch eher schwierig zu integrierende Mülltonnenabstellbereiche entfallen und die Müllabfuhr nicht mehr jedes Haus einzeln anfahren muss (es entfallen aufwändige Erschließungsstraßen).

Das Vorhaben wurde mit den Zielen des Moorbekpark Pflege- und Entwicklungskonzeptes synchronisiert, so dass vorgesehene Wegeverknüpfungen hergestellt werden können und Übergänge zwischen Bebauung und Parkanlage gestalterisch harmonisieren.

Die dringend erforderliche Herstellung der Straße Buckhörner Moor wurde in diesem Verfahren mit behandelt und zwei Varianten erarbeitet, die innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Buckhörner Moor möglich sind. Im Rahmen eines separaten Tagesordnungspunktes soll dieser Ausschuss über die Gestaltungsgrundzüge der Straße entscheiden.

Das weitere Verfahren sieht vorbehaltlich dieser Beschlussfassung die öffentliche Auslegung und Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange im März vor. Sollten nach Auswertung der Stellungnahmen keine weiteren Änderungen erforderlich sein, kann der Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung erfolgen.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 291, Stand: 30.01.2018
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 291, Stand: 30.01.2018
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 291, Stand: 30.01.2018
5. Scoping-Tabelle