

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 18/0394
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 04.09.2018
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.: -208	öffentlich
Az.:	/Hom		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	20.09.2018	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost" , Gebiet: östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek in der Twiete hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost" , Gebiet: östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek in der Twiete Teil A – Planzeichnung (Anlage 2 zur Vorlage B 18/0394) und Teil B – Text (Anlage 3 zur Vorlage B 18/0394) in der Fassung vom 04.09.2018 wird beschlossen.
Die Begründung in der Fassung vom 04.09.2018 (Anlage 4 zur Vorlage B 18/0394) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost" -, 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,
- zu Bodengasen wie Methan und Kohlenstoffdioxid

Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zum Artenschutz
- zu Brutvogelvorkommen
- zu Amphibien
- zu Fledermäusen
- zum Baumbestand und -Schutz
- zu Biotopen (hier Knick)

Boden und Wasser: Aussagen

- zu Grundwasserständen,
- zum Gewässerschutz
- zum Grundwasser
- zu Niederschlagswasser
- zur Bodenbeschaffenheit und Bodenverhältnissen

Luft: Aussagen

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

- zur Luftqualitätsgüte
- zu Bodengasen wie Methan und Kohlenstoffdioxid

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet
- zum Kfz-Verkehr

Landschaft: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächenhaft für das Stadtgebiet
- zum Landschaftsbild
- zum Siedlungsrand

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

- Klimaanalyse 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: 16.1.2013
- 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
- Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag, Stand: 4/2018
- Baugrunderkundung, Stand: 1/2016
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung, Stand: 11/2017
- Baumgutachterliche Stellungnahme, Stand: 1/2017
- Bodenluftuntersuchung, Stand: 7/2018

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:

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14

davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt

Dieses Bauleitplanverfahren besteht bereits seit 2009. Zwischenzeitlich ist das Verfahren für mehrere Jahre nicht weiter verfolgt worden, da eine Entwicklung von den Investoren nicht gewünscht war. Dies hing im Wesentlichen mit den etwas schwierigen Bodenverhältnissen der Grundstücke zusammen. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 17.09.2009 (B 09/0321) vorgelegt und beschlossen.

Zwischenzeitlich haben sich neue Entwickler gefunden, über die Wiederaufnahme des Verfahrens wurde der Ausschuss am 03.11.2016 informiert (B 16/0413). Auch dieser Investor verfügt nicht über alle freien Grundstücke im Plangebiet, sondern auch heute stehen für eine kurzfristig vorgesehene Entwicklung nur die südlichen Flächen Gemarkung Glashütte, Flur 07, Flurstücke 25/34 und 279 (Summe ca. 5.200 m²) zur Verfügung. Die nördliche Fläche Gemarkung Glashütte, Flur 07, Flurstück 31/2 (ca. 5.100 m²) ist in privater Hand und scheint weiterhin nicht für eine Entwicklung bereit zu stehen.

Die nun vorliegende Plankonzeption sieht die private Erschließung der beiden hinterliegenden Grundstücke getrennt voneinander vor. Dies ermöglicht unterschiedliche Entwicklungszeitpunkte. Das zur Erschließung vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht kommt mit einer relativ kleinen Erschließungsfläche aus, da auch keine Befahrung durch Müllfahrzeuge geplant ist. Dies ist bei der vorgesehenen Bebauung lediglich durch Ein- und Zweifamilienhäuser vertretbar.

Die geschaffenen Baurechte ermöglichen ca. 15 Einfamilien- und Doppelhäuser, wobei innerhalb der südlichen jetzt zur Verfügung stehenden Fläche vorerst nur etwa die Hälfte kurzfristig realisiert werden kann.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können an der Senke Richtung Osten (an der Beek) angelegt werden, so dass im Übergang ein landschaftsverträglicher Siedlungsrand geschaffen werden kann. Es wird davon abgesehen den von Süden (Schleikamp) entlang der Beek führenden Weg in Richtung Norden fortzuführen, da eine Führung östlich der Beek zukünftig aufgrund von Verbindungsmöglichkeiten in diese Richtung sinnvoller erscheint. Es zeichnet sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit ohnehin nur eine langfristige Fortführung der Wegeverbindung ab.

Ausnahmsweise soll aus folgenden Gründen von der Entwicklung sozial geförderter Wohnungen (30%) abgesehen werden. Zum einen handelt es sich um eine ausgesprochen kleine Fläche, die kaum Bauorte für eine entsprechende Bebauung hergibt. Des Weiteren handelt es sich bei der schwierigen Baugrundbeschaffenheit (hoch anstehendes Grundwasser) und bei der eingeschränkten Möglichkeit zur Niederschlagswasserversickerung um einen Bereich, der nur aufgelockert und wenig verdichtet bebaut werden sollte. Als dritter Grund ist das Ziel zu nennen, einen stadt- und landschaftsgestalterisch ansprechenden Übergang zur angrenzenden offenen Feld- und Weidelandschaft herzustellen. Aus Sicht der Planung kann das am besten durch kleinteilige und nicht hohe Baukörper erreicht werden. Dies wird durch entsprechende Festsetzungen erreicht (ausschließlich 2-geschossig, ohne Staffelgeschoss, Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe).

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes 281, Stand: 04.09.2018
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 281, Stand: 04.09.2018
4. Begründung des Bebauungsplanes 281, Stand: 04.09.2018