

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 20/0184</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 28.05.2020</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Marwitz, Til</b>	<b>Tel.: -205</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>18.06.2020</b>	<b>Entscheidung</b>

**Rahmenplan der Stadt Norderstedt für die im Flächennutzungsplan 2020 als „M5,, gekennzeichnete Mischgebietsfläche Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee im Westen und Hummelsbütteler Steindamm im Osten, südlich Fuchsmoorweg und nördlich Glashütter Kirchenweg, Flurstücke 533 und 46/3, Flur 11 der Gemarkung Glashütte.**

**hier: Aufstellungsbeschluss eines Rahmenplanes**

**Beschlussvorschlag:**

Analog §§ 2 ff. BauGB wird die Einleitung eines Rahmenplanverfahrens für die im Flächennutzungsplan 2020 als „M5“ gekennzeichnete Fläche im Bereich Segeberger Chaussee/Hummelsbütteler Steindamm“ beschlossen (siehe Anlage 2 zur Beschlussvorlage B 20/0184).

Das Gebiet umfasst schwerpunktmäßig den Bereich zwischen der Segeberger Chaussee im Westen und dem Hummelsbütteler Steindamm im Osten, südlich des Fuchsmoorweg und nördlich des Glashütter Kirchenweg, die Flurstücke 533 und 46/3, Flur 11 der Gemarkung Glashütte.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines neuen Mischgebietes zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen
- 50 % geförderter Wohnungsbau
- Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz
- Vorrangige Anbindung des Gebiets an den Hummelsbütteler Steindamm

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

**Sachverhalt:**

Die im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt als Gemischte Baufläche (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) dargestellte Fläche „M5“ (vgl. Anlage 3 zur Beschlussvorlage B 20/0184) ist mit 8,75 ha eines der größeren Baugebiete in Norderstedt. Die Op den Barg GmbH verfügt über diese Fläche (vgl. Anlage 2 zur Beschlussvorlage B 20/0184) und stellt einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (siehe Anlage 1 zur Beschlussvorlage B 20/0184), um

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

Baurechte für ein gemischtes Baugebiet entstehen zu lassen. Zusammen mit dem Antragssteller bietet sich nun der Stadt die Möglichkeit, in einem vorgelagerten Rahmenplanverfahren, ein attraktives Mischgebiet unter Berücksichtigung städtischer Ziele zu entwickeln.

Die Fläche „M5“ befindet sich zwischen dem Hummelsbütteler Steindamm im Osten, der Segeberger Chaussee im Westen, dem Glashütter Kirchweg im Süden und dem Fuchsmoorweg im Norden. Die Flurstücke sind, abgesehen von einer Hofstelle am Hummelsbütteler Steindamm 91, nahezu unbebaut, weisen nur einen geringen Baumbestand auf und werden derzeit fast ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Die nähere Umgebung ist im Osten (Hummelsbütteler Steindamm), im Süden (Glashütter Kirchweg) und im Westen (Segeberger Chaussee) überwiegend von einer Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten (Fuchsmoorweg) befindet sich eine gewerbliche Nutzung zum Verkauf von Wohnmobilen und im Nordosten werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Der Antragssteller hat bewusst kein Bebauungskonzept entwickelt, sondern ist offen für die sich im Verfahren entwickelnde Planungskonzepte und dessen Ziele.

Da eine Veräußerung des entwickelten Gebietes an Dritte oder der Behalt im Eigenbestand abhängig von dem Ergebnis des Rahmenplanverfahrens ist, verpflichtet sich der Antragssteller alle getroffenen Anforderungen und Verpflichtungen wie z.B. die Erstellung von gefördertem Wohnraum an mögliche Käufer weiterzugeben.

Der Antragssteller willigt ein, die nachhaltigen Ziele der Stadt Norderstedt zu unterstützen. Themen wie ein Energiekonzept, nachhaltige Baumaterialien, Photovoltaikanlagen, Energiespeicherung, eCar-Sharing, Anbindung an den ÖPNV, Wärmerückgewinnung, Regenwassernutzung, auch Wasserspeicherung durch Zisternen bzw. Vorhaltungen in dem Gebiet für besondere Regenereignisse sind entsprechende Bausteine, die im weiteren Verfahren auf Umsetzbarkeit überprüft werden sollen. Des Weiteren sollen nachhaltige Baumaterialien verbaut werden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist in Gutachten über den Verkehrsfluss zu prüfen, sodass der Individualverkehr abnimmt.

Mit dem politischen Ziel, 50% der entstehenden Bruttogeschossfläche als sozial geförderten Wohnungsbau entstehen zu lassen, ist die Op den Barg GmbH einverstanden.

Die Schließung eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der der Op den Barg GmbH und der Stadt Norderstedt soll sicherstellen, dass die Kosten der Planung, der Erschließung und der sozialen Infrastruktur (z.B. Spielplätze) vom Antragssteller übernommen werden.

Gleichzeitig verpflichtet sich die Op den Barg GmbH Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen, die im Rahmen eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich erforderlich sein werden.

Da es sich um eine relativ große Fläche handelt, die komplexe Themen wie z.B. die Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit Wohnnutzungen aufwirft, wird zunächst ein Rahmenplanverfahren als vorbereitende Planung für ein Bebauungsplanverfahren angestrebt.

Das Verfahren könnte vom Ablauf her, analog zu den laufenden Rahmenplanverfahren (z.B. „Sieben Eichen“ oder „Harkshörner Weg“), stattfinden. In einem ersten Schritt sollen Planungsbüros zur Analyse der Rahmenbedingungen (Möglichkeiten und Restriktionen aufgrund von Themen wie z.B. Verkehr, Lärm, Grün, Tierarten, Altlasten, Hochspannungsleitung etc.) beauftragt werden, sodass dem Ausschuss anschließend konkretere Planungsziele und ein grobes Bebauungskonzept vorgestellt werden können. In einem zweiten Schritt würde die Verwaltung, anhand der erarbeiteten Ergebnisse, einen Beschluss über die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereiten.

Ein mögliches Plangebiet ist in der Anlage 4 zur Beschlussvorlage B 20/0184 dargestellt. Dieses geht zunächst über die Flächen der Antragssteller hinaus, da das Plangebiet in Abhängigkeit von den gegebenen Rahmenbedingungen, erst im Verfahren genauer definiert werden sollte.

**Anlagen:**

1. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
2. Übersichtsplan mit Darstellung der erworbenen Flächen der Op den Barg GmbH
3. Ausschnitt aus dem FNP mit Darstellung der Mischgebietsfläche M5
4. Mögliches Rahmenplangebiet