

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 20/0350
601 - Fachbereich Planung			Datum: 10.09.2020
Bearb.:	Ahrens, Filip	Tel.: -209	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.10.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße",
Gebiet: östl. Glojenborg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße", Gebiet: Teil A – Planzeichnung (Anlage 2 zur Vorlage B 20/0350) und Teil B – Text (Anlage 3 zur Vorlage B 20/0350) in der Fassung vom 14.09.2020 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 14.09.2020 (Anlage 4 zur Vorlage B 20/0350) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" -, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen:

Mensch: Aussagen

- zur Lärmaktionsplanung 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm
- zur Besonnung der angrenzenden Gebäude

Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zur Bedeutung der Fläche (mögliche Vorkommen, Lebensräume, Aufenthaltsräume, Nahrungsräume) und zur Wirkung des Vorhabens auf potenzielle vorkommende Fleddermäuse, Vögel und Käferarten (Eremiten).
- zur Konfliktanalyse (Artenschutzprüfung, Verbotstatbestände)
- zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- zu den Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften (Baumbestand)
- zu den Auswirkungen auf besonders streng geschützte Arten
- zu Erhaltungsgeboten (Baumstandorte)
- zu Anpflanzungen (Baumstandorte, Einfriedungen, Dachflächen)
- zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Boden und Wasser: Aussagen

- zu Grundwasserständen
- zur Auswirkungen auf die Bodenfunktion
- zu Maßnahmen zum Schutz des Bodens
- zur Bilanzierung von Ausgleichsmaßnahmen

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

- zu Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
- zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt
- zur Oberflächenentwässerung des Niederschlagswassers
- zur Schmutzwasserkanalisation
- zu Grundwasserständen
- zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser
- zur Grundwasserhaltung
- zur geothermischen Nutzung
- zu Trinkwassergewinnungsgebieten

Luft: Aussagen

- zur Luftqualitätsgüte
- zu Auswirkungen auf die Luftbelastung

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet
- zur Wärme- und Energieversorgung
- zum Energiestandard der Gebäude
- zu Art und Herstellung der Bauteile (Dach, Wand, Fenster) der Gebäude
- zur Eigenverschattung der Dachflächen bezüglich der Nutzung von Photovoltaik
- zu Auswirkungen auf das (Klein-)Klima

Landschaft: Aussagen

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

Kultur- und Sachgüter: Aussagen:

- keine

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 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm
Stand: 05/2020
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht
Stand: 12/2007
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenspläne / Flurabstandspläne
Stand: 2016/2017
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt
Stand: 2007
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten
Stand: 2000
- Energiekonzept zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 18.08.20; KAplus Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde
- Verschattungsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 26.08.20; Paloh Architekten, Hamburg / Patzelt-Rieffel Vermessungsbüro, Norderstedt
- Potenzialabschätzung, faunistische Erfassung (Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel, sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 22.08.20; Björn Leupolt Bestandserfassung, Gutachten und Monitoring, Heidmühlen
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 10.09.20; Landschaftsplanung Jacob/Fichtner Landschaftsarchitekten bdla, Norderstedt

- Wassertechnischer Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 27.08.20; Waack + Dähn Ingenieurbüro Norderstedt / GSB Grundbauingenieure Schnoor + Bauer GmbH & Co. KG
- Elektro-Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 338 „Glojenburg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße“ vom 25.08.20; Adlershorst Baugenossenschaft eG, Norderstedt
- Stellungnahme des Kreises Segeberg – Der Landrat – Wasser-Boden-Abfall/Geothermie vom 25.07.2019 (Nr. 7 der Abwägung)
- Stellungnahme des Kreises Segeberg – Der Landrat – Untere Naturschutzbehörde vom 25.07.2019 (Nr. 7 der Abwägung)

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: 15

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

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 (vgl. hierzu Vorlage B19/0042 vom 16.01.2019) den Aufstellungsbeschluss und in seiner Sitzung am 06.06.2019 (vgl. hierzu Vorlage B 19/0255 vom 09.05.2019) den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung anhand eines städtebauliches Entwurfkonzeptes und eines Bebauungsplanentwurfes gefasst. Die öffentliche Informationsveranstaltung fand am 20.08.19 in den Räumlichkeiten des Copernicus-Gymnasiums statt. Anschließend hingen die Pläne vom 21.08.-18.09.2019 im Rathaus aus. Über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 21.11.2019 entschieden. (vgl. hierzu Vorlage B 19/0681 vom 06.11.2019).

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 338 werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Verbesserung der Stellplatzsituation im Quartier
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes

Die im Plangebiet derzeit vorhandene Bestandsbebauung an den Straßen Glojenburg 33-39

und Heimpfad 1-11 gelegen, wurde in den 50er und 60er Jahren errichtet. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohneinheiten.

Der Gebäudebestand entspricht hinsichtlich Wohnungsgröße, Wohnqualität und energetischen Gesichtspunkten nicht mehr den heutigen Standards.

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem zeitgemäßen Wohnraum. Durch eine Erhöhung der Geschossigkeit sowie der Grundfläche, wird eine Anhebung des Wohnbestandes auf 120 Wohneinheiten angestrebt.

Weiterhin wird ein Anteil von 30 % der Wohnungen (36 Wohneinheiten) im Plangebiet öffentlich gefördert. Davon werden 24 Wohneinheiten im Plangebiet und 12 weitere Wohneinheiten in der Siedlung „Buckhörner Moor“ nachgewiesen.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Festsetzung von fünf Baugebieten mit insgesamt sechs Baukörpern vor, welche durch Baugrenzen definiert werden. Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Norden über die Straße Querpfad.

Die Straße Heimpfad wird für den motorisierten Verkehr gesperrt und als Rad- und Fußwegeverbindung festgesetzt. Die Bäume entlang der Straße Heimpfad werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

In den Baugebieten WA 1 - WA 3 ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze für alle fünf Baugebiete sind in dieser Tiefgarage sowie auf oberirdischen festgesetzten Stellplätzen im Baugebiet WA 1 unterzubringen.

Die Gebäudehöhen werden zu den Quartiersrändern in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung auf 3 Vollgeschosse + Staffelgeschoss festgesetzt. Im Baugebiet WA 5 aufgrund der zulässigen Gebäudelänge auf 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss. Im Baugebiet WA 4 im Zentrum des Quartiers ist eine höhere Bebauung mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss festgesetzt.

Die Gebäude werden mit Gründächern errichtet, um so die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die bioklimatische Situation im Gebiet zu verringern und die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Es ist geplant die Gebäude an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerken Norderstedt anzuschließen.

Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gegenüber dem Vorentwurf

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 338 Norderstedt "Glojenbarg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" ist dieser Vorlage in den Anlagen 2, 3 und 4 angefügt.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurden einige Anpassungen vorgenommen. Das städtebauliche Konzept bleibt im Grundsatz erhalten.

Sieben geschützte Bestandsbäume sowie drei sonstige Bestandsbäume im Plangebiet können durch die Planung nicht erhalten werden. Als Ausgleich sind im Plangebiet 14 Ersatzpflanzungen festgesetzt worden. Die Standorte der Ersatzpflanzungen sind teilweise als Ergänzung der Allee im Heimpfad und teilweise an den Grundstücksgrenzen zu der Straße Glojenbarg und der Tarpenbekstraße festgesetzt worden.

Damit die Bewohner des Gebäudes im Baugebiet WA 4 durch das Kellergeschoss direkt die Tiefgarage in den Baugebieten WA 1- 3 erreichen, wird vertraglich für die Straße Heimpfad ein Unterbaurecht für einen Tunnel gewährt. Der Standort wurde in den zeichnerischen Teil A des Bebauungsplanes übernommen. Für die Errichtung des Tunnels muss eine Birke in der Allee am Heimpfad gefällt werden. Für die Birke erfolgt eine Ersatzpflanzung innerhalb der Allee.

Ergänzend zu der Anzahl der Vollgeschosse wurden im zeichnerischen Teil A für die einzelnen Baugebiete WA 1 - WA 5 die jeweiligen maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wurden in die zeichnerische Teil A für die einzelnen Baugebiete Höhenpunkte gekennzeichnet.

Im Baugebiet WA 1 wurde zwischen den Zufahrten zur Tiefgarage und den Stellplätzen eine Fläche für den Standort der Unterflurmüllcontainer ergänzt.

Da sich die Lage der Tiefgarage gegenüber dem Stand des Vorentwurfes etwas geändert hat, wurde die festgesetzte Flächenbegrenzung der Tiefgarage geringfügig angepasst.

Um eine adäquates innerstädtisches Quartier mit zusätzlichen Wohnraum und attraktiven Freiraum mit den entsprechenden Nebenanlagen zu entwickeln wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Überschreitung des Höchstmaßes der GRZ und GFZ-Werte zugelassen.

Für die unvermeidbaren Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 338 wird die folgende planexterne Ausgleichsfläche und -maßnahme festgesetzt: anteilige Inanspruchnahme in einer Größenordnung von 642 Ökokontopunkten auf der Ökokonto-Fläche der Stiftung Naturschutz S-H im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sülfeld, Flur 01, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) mit Ziel Moorrenaturierung, Extensivierung, Gehölzanlage. Damit sind die Eingriffe in den Bodenhaushalt vollständig ausgeglichen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 338, Stand: 14.09.2020
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 338 Stand: 14.09.2020
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 338, Stand: 14.09.2020
5. Lageplan und Zuordnung der externen Ausgleichsfläche