

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 21/0207</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 07.05.2021</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>03.06.2021</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg",  
Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kothla-Järve-Straße**  
hier: a) geänderter Aufstellungsbeschluss,  
b) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

**Beschlussvorschlag:**

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg", Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kothla-Järve-Straße, gegenüber der Fassung des Beschlusses vom 04.06.2015 geändert beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 19.05.2021 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2 zur Vorlage B 21/0207). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Schaffung von gefördertem Wohnungsbau
- Sicherung der Grünstrukturen am Rüsternweg und entlang der Bahn und des Gehölzbestandes im Norden

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

- b) Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg", Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kothla-Järve-Straße, Teil A – Planzeichnung (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3 zur Vorlage B 21/0207) und Teil B – Text (vgl. Anlage 4 zur Vorlage B 21/0207) in der Fassung vom 19.05.2021 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 19.05.2021 (vgl. Anlage 5 zur Vorlage B 21/0207) wird gebilligt.

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

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße/ Rüsternweg" -, 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
- zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- zu Vorschlägen für Schutzmaßnahmen
- zur Verschattung und Besonnung der angrenzenden Grundstücke und Gebäude
- zum Verkehrsaufkommen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen
- zur Leistungsfähigkeit der Anbindungspunkte
- zum Schallschutz

#### Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Artenschutzes flächenhaft für das Stadtgebiet
- zur Bedeutung der Fläche (Biotop, Gehölzbestände, mögliche Vorkommen, Lebensräume, Aufenthaltsräume, Nahrungsräume) und zur Wirkung des Vorhabens auf potenzielle vorkommende Fledermäuse, Haselmaus, Amphibien, Mollusken, Krebsen und Libellen, Eremiten-Käfern, andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvögel
- zur Konfliktanalyse (Artenschutzprüfung, Verbotstatbestände)
- zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- zum Artenschutz

#### Boden und Wasser: Aussagen

- zu Grundwasserständen
- zur Beschaffenheit des Baugrunds
- zur Bodenkontamination
- zum Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten
- zum vorsorgenden Bodenschutz
- zur Entsorgung von Böden beim Aushub
- zum Ergebnis der Untersuchung Oberboden in der Grünfläche
- zur Entwässerung des Plangebietes
- zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet
- zur Eignung und zur Art der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

#### Luft: Aussagen

- zur Luftqualitätsgüte

#### Klima: Aussagen

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

#### Landschaft: Aussagen

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

- zu den Belangen von Natur und Landschaft
- zur Kompensationen von Eingriffen

#### Kultur- und Sachgüter: Aussagen:

- ...

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 Grundwassergleichenpläne / Flurabstandspläne Stand: 2016/2017
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Quantitative Bestandserfassung ausgewählter Brutvogelarten, Stand: 2000
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora 2010 bis 2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora 2017 bis 2021
- Lärmtechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt, 04.05.2021
- Energetisches Konzept zum B-Plan Verfahren B 314 Mai 2021
- Verschattungsstudie Neubau eines Wohnquartieres Ulzburger Straße, Norderstedt, Juni 2019 / September 2019
- Grünplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 314 mit faunistischer Potenzialabschätzung zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Baumgutachten Stand: 19.05.2021
- Bebauungsplanverfahren B 314 in 22850 Norderstedt, Ulzburger Straße, Baugrundbeurteilung, 22.08.2019
- Untersuchung des Oberbodens einer Grünfläche im Rahmen der Bauleitplanung in Norderstedt, B-Plan 314, 17.03.2021
- Norderstedt Ulzburger Straße, Altlasten- und Baugrunduntersuchung, 20.09.2007
- Verkehrstechnische Untersuchung der Anbindung der Bebauungspläne Nr. 314 und 324 an die Ulzburger Straße in Norderstedt Dezember 2019
- Bebauungsplan 314 in Norderstedt-Bewertung der Tiefgaragen bezüglich des möglichen Rückstaus auf öffentliche Flächen Februar 2021
- Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Projekt: Bebauungsplanverfahren 314 Norderstedt, Ulzburger Straße Mai 2021
- Stellungnahme des Kreises Segeberg-Der Landrat-Fachdienst Kreisplanung, untere Naturschutzbehörde 31.05.2016
- Stellungnahme des Kreises Segeberg-Der Landrat-Fachdienst Kreisplanung, SG Abwasser 31.05.2016
- Stellungnahme des Kreises Segeberg-Der Landrat-Fachdienst Kreisplanung, SG Bodenschutz 31.05.2016
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten 25.05.2016
- Stellungnahme des Kreis Segeberg – Der Landrat-Wasser-Boden-Abfall 15.02.2021
- Stellungnahme des Kreis Segeberg – Der Landrat-Wasser-Boden-Abfall 25.03.2021

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 04.06.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt mit folgenden Planungszielen beschlossen: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtaffine Nutzungen, Sicherung der Grünstruktur am Rüsternweg. In seiner Sitzung am 03.12.2015 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Für den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden vier Varianten erstellt, um ein Meinungsbild aus Politik, Öffentlichkeit und den Fachbehörden einzuholen. In den Varianten sollte geprüft werden, ob im Plangebiet Wohnbebauung (WA), Mischnutzung (MI) oder eine Mischung (Wohnen im Norden, Mischnutzung im Süden bzw. Mischnutzung im Norden, Wohnen im Süden) als favorisierte Nutzungen abzusehen sind. Die Veranstaltung fand am 14.04.2016 im Plenarsaal des Rathauses Norderstedt statt, anschließend hingen die Pläne vom 15.04.2016 bis 13.05.2016 zu Jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Am 07.07.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über das Ergebnis beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde keine Variante klar bevorzugt. Am 18.01.2018 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein Grundsatzbeschluss zum weiteren Verfahren gefasst. Es wurde beschlossen, dass für die Fläche des B 314 ein Baurägerverfahren durchgeführt werden soll.

Das planerische Ziel für den Bebauungsplan Nr. 314 war die Realisierung von Wohnen und Servicewohnen. Ein Baurägerverfahren sollte hierbei sicherstellen, dass ein hochwertiges städtebauliches Konzept an dieser exponierten Lage realisiert wird. Der Beschluss zum Baurägerverfahren wurde am 03.05.2018 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Es gaben 11 Bewerbergemeinschaften einen Wettbewerbsbeitrag ab. Eine Jury wertete die Entwürfe und am 20.06.2018 wurde der Siegerentwurf dem Ausschuss vorgestellt.

Da sich die Zielsetzung für das Plangebiet mit diesem Ergebnis veränderten, sollen die Planungsziele mit dem geänderten Aufstellungsbeschluss angepasst werden. Der Bebauungsplan soll nunmehr folgende Planungsziele umsetzen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Schaffung von gefördertem Wohnungsbau
- Sicherung der Grünstrukturen am Rüsternweg und entlang der Bahn und des Gehölzbestandes im Norden

Ziel des Bebauungsplanes ist es, an diesem zentralen Standort dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen. So sieht das Konzept die Bildung von vier Höfen vor, die jeweils eine eigene Identität besitzen, sich aber harmonisch in die Gesamtstruktur einfügen. Die Höfe sind jeweils so ausgebildet, dass entlang der Ulzburger Straße ein längerer Gebäuderiegel, mit vier bis fünf Geschossen eine räumliche Abschirmung zur Hauptverkehrsstraße darstellt. Durch die lärmabschirmende Wirkung, können ruhige Innenhöfe entstehen, die als Begegnungs- und Kommunikationsraum gestaltet werden sollen. Im rückwärtigen Bereich grenzen 1 bis 2, drei- bis viergeschossige Gebäude die Höfe ab. Im nördlichen Baugebiet 1 entsteht unmittelbar an der Heidbergstraße ein sechsgeschossiger Kopfbau, der einen markanten Hochpunkt darstellt und die Eingang in das Quartier markiert.

Da es sich in Plangebiet um Wohnnutzung handelt, wird das gesamte Quartier als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zwar stellt der Flächennutzungsplan (FNP 2020) für das Gebiet gemischte Baufläche dar, aber die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist möglich, da er eine Konkretisierung der städtebaulichen Zielsetzung darstellt. Ursprünglich war der Bereich von der Heidbergstraße bis zum Rechenzentrum am Buchenweg in der städtebaulichen Betrachtung. Dieser Bereich wird nun in 2 Abschnitten entwickelt. Der nördliche Bereich (B 314) setzt den Schwerpunkt auf die Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum, der südliche Bereich (B 324) soll ausschließlich Kino, Gastronomie und ergänzende Nutzungen entwickeln. In der Gesamtheit entsteht daher ein gemischtes Gebiet, das abschnittsweise unterschiedliche Schwerpunkte setzt.

Es werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ), zur Geschossigkeit, Gebäudehöhe und zur überbaubaren Fläche getroffen, die es ermöglichen, das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfes zu realisieren.

In einigen Baugebieten ist es erforderlich, das Höchstmaß der baulichen Nutzung zu überschreiten. Diese Überschreitungen sind jedoch immer gering. Zudem sind sie städtebaulich vertretbar, da sie zum einen daraus resultieren, dass im Plangebiet größere öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, die dazu führen, dass die anrechenbare Grundfläche sich verkleinert, zum anderen resultiert die Überschreitung z.B. aus der Anrechnung von Feuerwehraufstellflächen.

Die Geschossigkeit wird entlang der Ulzburger Straße mit vier bzw. fünf Vollgeschossen festgesetzt. Durch den Wechsel der Geschossigkeiten wird die Bebauung gegliedert. Im rückwärtigen Bereich werden drei bzw. vier Vollgeschosse mit Staffelgeschoss entstehen. An der Heidbergstraße ist ein sechsgeschossiger Kopfbau festgesetzt, der den Eingang städtebaulich markiert.

Die überbaubaren Flächen nehmen das städtebauliche Konzept auf.

Der Gehölzbestand im Norden wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll als sogenannter „Pocket Park“ gestaltet werden.

Der Redder im Süden wird planungsrechtlich gesichert, ebenso der bahnbegleitende Grünzug im Westen. Baumpflanzungen entlang der Ulzburger Straße und im Quartier ergänzen die Grünstruktur.

Die Erschließung der Baugebiete 2, 3 und 4 erfolgt über neue Stichstraßen. Diese sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Erschließung des Baugebietes 1 erfolgt direkt von der Heidbergstraße. Darüber hinaus werden öffentliche Geh- und Radwege hergestellt, die eine Anbindung an das vorhandene Wegenetz ermöglichen.

Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Oberirdisch, entlang der neuen Stichstraßen, werden die öffentlichen Besucherparkplätze angeordnet. Hier werden auch 2 Car-Sharing Standorte, für die Bewohnerinnen und Bewohner vorgehalten.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Lärmschutz, die aufgrund der Lage an der Ulzburger Straße, der U-Bahn-Linie und in der Nähe des BHKW`s und des Rechenzentrums erforderlich sind.

Außerdem wurden Festsetzungen zur Entsorgung von Boden getroffen.

Der Eingriff wurde bilanziert, der Ausgleichsbedarf ermittelt und der Ausgleich wird extern erfolgen.

Die Verwaltung ist bestrebt die Offenlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, in die Sommerferien hinein durchzuführen. Dafür soll der Auslegungszeitraum entsprechend verlängert werden. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Corona-Pandemie und der voraussichtlich weiterhin geltenden Beschränkungen in Bezug auf die Reisetätigkeiten weniger Urlaubsreisen als üblich vorgenommen werden. Durch die Verlängerung des Zeitraumes wird ausreichend Möglichkeit geschaffen, sich im Rahmen der Offenlage zu beteiligen und Stellung zu nehmen, so dass davon ausgegangen wird, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit nicht beeinträchtigt wird.

**Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 314
2. Gebiet des geänderten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 314
3. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 314 Norderstedt, Stand: 19.05.2021
4. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 314 Norderstedt, Stand: 19.05.2021
5. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 314 Norderstedt, Stand: 19.05.2021
6. Lageplan und Zuordnung der externen Ausgleichsflächen, Stand: 19.05.2021

