

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 23/0267
601 - Fachbereich Planung			Datum: 20.07.2023
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Stadtvertretung	07.09.2023	Vorberatung
	26.09.2023	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße",
Gebiet: Südlich Ochsenzoller Straße, westlich Krummer Weg, nördlich Tannenhofstraße, nordöstlich Tannenstieg**

hier:

- a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen und
- b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 4 zur Vorlage B 23/0267) werden

berücksichtigt

11.2, 12.6.1, 12.7.5

teilweise berücksichtigt

nicht berücksichtigt

12.6.2, 14.1

zur Kenntnis genommen

1.1, 2.1, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 10.1, 10.2, 11.1, 12.1, 12.2, 12.3, 12.4, 12.5, 12.7.1, 12.7.2, 12.7.3, 12.7.4, 12.7.6, 12.7.7, 12.7.8, 12.7.9, 12.8, 12.9, 12.10, 12.11, 13.1, 15.1

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen Privater (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 5 zur Vorlage B 23/0267) werden

berücksichtigt

1.1, 1.4, 2.2.1,

teilweise berücksichtigt

1.3

nicht berücksichtigt

1.2, 2.2.2, 2.2.3, 2.3.1, 2.4.1, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8

zur Kenntnis genommen

1.5, 2.1, 2.3.2, 2.4.2, 2.9, 2.10

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage der Vorlage 23/0267 Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Beschlussvorschlag

b) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße", Gebiet: Südlich Ochsenzoller Straße, westlich Krummer Weg, nördlich Tannenhofstraße, nordöstlich Tannenstieg, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 6 zur Vorlage 23/0267), in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.04.2023, und dem Teil B - Text – (Anlage 7 zur Vorlage 23/0267), in der zuletzt geänderten Fassung vom 13.04.2023, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der zuletzt geänderten Fassung vom 01.08.2023 (Anlage 8 zur Vorlage 23/0267) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben,

dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse www.norderstedt.de eingestellt ist und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Der Bebauungsplan wurde nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und von der 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
Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

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

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 16.05.2019 den Grundsatzbeschluss (vgl. hierzu B 20/0303) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 der Stadt Norderstedt gefasst. In seiner Sitzung am 03.12.2020 (vgl. hierzu B 20/0372) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Aufstellungsbeschluss in Verbindung mit dem Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentlichen Aushang vom 08.03.2021 bis einschließlich den 12.04.2021 statt. Aufgrund des durch die Corona-Pandemie erlassenen Versammlungsverbots wurde auf eine öffentliche Informationsveranstaltung verzichtet, stattdessen erfolgte eine medial begleitete Auslegung. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 04.03.2021 bis einschließlich den 07.04.2021 durchgeführt. Der Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurde am 20.05.2021 (vgl. hierzu B 21/0166) gefasst. In seiner Sitzung am 01.06.2023 (vgl. hierzu Vorlage B 23/0161) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 19.06.2023 bis 27.07.2023. Aufgrund der Offenlage im Sommerferienzeitraum wurde die Auslegungsspanne auf 5,5 Wochen verlängert, um allen ausreichend Gelegenheit zu geben Stellungnahmen zum Bebauungsplan abzugeben.

Folgende Planungsziele werden über den Bebauungsplan realisiert:

- Schaffung von Baurechten für die unbebauten Grundstücke
- Städtebauliche Neuordnung des Abschnitts des südlichen Straßenraumes der Ochsenzoller Straße
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes
- Sicherung von Flächen für Fuß- und Radverkehr

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 342 sieht für das Plangebiet die räumliche Fassung der Ochsenzoller Straße zwischen Tannenhofstraße und Krummer Weg vor. Ziel ist hier den Bestandsgebäuden eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, die über das derzeit mögliche Maß der baulichen Nutzung hinausgehen und damit eine städtebaulich angemessene Fassung der Magistrale Ochsenzoller Straße ermöglichen.

Anstoß für die Entwicklung des neuen Bebauungsplans ist das Vorhaben der Firma Plambeck, den sogenannten „Plambeck Campus“ als neues, innovatives Gebäude in dem Gebiet zu errichten. Auf dem bisher unbebauten Grundstück soll ein etwa 65 Meter langes, viergeschossiges Gebäude errichtet werden, das Flächen für ein CoWorking und CoLiving bietet, also ein gemeinschaftliches Arbeiten und in geringeren Anteilen gemeinschaftliches Wohnen. Der riegelartige Zeilenbau übernimmt zudem eine Schallschutzfunktion für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung. Die fußläufige Wegeverbindung von der Ochsenzoller Straße zur Tannenhofstraße, welche bereits durch das rückwärtige Wohnquartier verläuft, soll im Zuge des Neubaus final fertig gestellt werden.

Es wird damit nicht nur das Vorhabengrundstück, sondern der gesamte Straßenabschnitt südlich der Ochsenzoller Straße zwischen Tannenhofstraße und Krummer Weg in die Planung einbezogen. Hierdurch soll ein angemessener urbaner Charakter entlang der Ochsenzoller Straße entstehen. Der „Plambeck Campus“ soll einen ersten Impuls für die räumliche Entwicklung dieses urbanen Raumes geben, so dass eine in sich harmonische und dem Straßenraum angemessene Bebauungsstruktur entstehen kann.

Um die Zielvorgaben zu erreichen, wird für die Bestandsbebauung in dem definierten Gebiet die Bebauungsdichte erhöht. Die Höhe der Gebäude wird dabei differenziert festgesetzt: Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (*Tannenhofstraße und Krummer Weg*) wird eine zweigeschossige Bebauung festgelegt, die Mischgebiete entlang der Ochsenzoller Straßen können mit nun drei vorgesehenen Vollgeschossen höher als der Bestand neu bauen, an den Kreisverkehren ist wiederum eine Akzentuierung vorgesehen. Am Kreisverkehr Ochsenzoller Straße / Achternfelde / Tannenhofstraße kann eine vier bis fünf geschossige Bebauung (*analog des Bestands*), am Kreisverkehr Ochsenzoller Straße / Berliner Allee, also das Grundstück des „Plambeck Campus“, wird eine IV-Geschossigkeit entstehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 15 Stellungnahmen ein. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt oder zum Teil berücksichtigt.

Die Anregungen beschäftigten sich vornehmlich mit Themen wie archäologischen Kulturdenkmalen, Bezeichnung einer Bushaltestelle, der Sicherung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie Einhaltung Rodungszeiträumen und Sicherung der Beseitigung einer verunreinigten Fläche.

Die Hinweise zum Umgang bei Auffinden von archäologischen Kulturdenkmalen sind bereits Bestandteil der Begründung. Die Bezeichnung der Bushaltestelle „Schillerstraße“ (anstatt von Tannenhofstraße) wurde im Abschnitt Verkehrsplanung und Erschließung, ÖPNV, berichtigt. Sowohl die Sicherung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie die Einhaltung von Rodungszeiträumen eines Baumes im Plangebiet und daraus resultierender Sicherung von notwendigen Ersatzmaßnahmen bei einer möglichen Fällung als auch die Sicherung von Maßnahmen zur Beseitigung einer verunreinigten Fläche sind über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung, sondern lediglich in Teilen zu redaktionellen Änderungen und Ergänzungen. Teilweise sind die Inhalte bereits in der Planung

berücksichtigt worden oder werden bereits über dem städtebaulichen Vertrag gesichert. Die einzelnen Abwägungsvorschläge können der Tabelle (Anlage 3) entnommen werden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 2 Stellungnahmen eines Grundeigentümers eingegangen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden zum Teil bereits in der Planung berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen beschäftigten sich vornehmlich mit dem Thema Bäume, dem Zuschnitt eines der Baufenster und der Planung zur Schaffung ausreichender Flächen für den Fuß- und Radverkehr sowie der Flächen für private Stellplätze.

Vornehmlich wurde die Festsetzung von erhaltenswertem Baumbestand sowie auch die Vorgaben zu Neupflanzungen kritisch gesehen. Ziel des Bebauungsplanes ist jedoch der Erhalt von als wertvoll begutachtetem Baumbestand und zusätzlich der Stärkung der Grünstruktur, insbesondere der Allee an der Ochsenzoller Straße. Dies ist auch der Hintergrund für den z.T. vorgenommenen Zuschnitt der Baufenster, zwischen Baumschutz und Bebauungsmöglichkeit. Bauliche Einschränkungen aufgrund von baumschützenden Festsetzungen wurden durch die Erhöhung des Bauvolumens, insbesondere der Geschossigkeit, kompensiert.

Diese Abwägung zum Baumschutz bedingt auch die Planungen zu dem neuen Rad- und Fußweg, die auch von dem Einwender bemängelt wurde. Diese Festsetzung von Flächen für den Radverkehr ist zukunftsorientiert, und die Realisierung abhängig von der Bereitschaft der Grundeigentümer die Flächen zu veräußern. Die Umsetzung der Planung ist nur durch sukzessive Ankäufe bzw. bei Grundstücksverkäufen der Eigentümer über das Vorkaufsrecht der Stadt möglich. Trotz der voraussichtlich eher langfristig ausgelegten Umsetzung soll an dem Ziel grundlegend festgehalten.

Grundsätzlich besteht ein Bestandsschutz, auch für vorhandene Stellplätze.

Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planung. Die einzelnen Abwägungsvorschläge können der Tabelle (Anlage 5) entnommen werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes Nr. 342, Stand: 11.04.2023
7. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 342, Stand: 13.04.2023
8. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 342, Stand: 01.08.2023
9. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)