

# B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 03/0456	
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 31.10.2003</b>	
<b>Bearb.</b>	: Herr Röll	Tel.: 2 08	<b>öffentlich</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: 6013/rö-ti		<b>X</b>	

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr**

**20.11.2003**

### **Bebauungsplan Nr. 245 - Norderstedt -**

**Gebiet: Ohewiesen, westlich Niendorfer Straße,  
zwischen Ohechaussee und Flughafen Fuhlsbüttel;**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 245 – Norderstedt –, Gebiet: Ohewiesen, westlich Niendorfer Straße, zwischen Ohechaussee und Flughafen Fuhlsbüttel, (Stand: 31.10.2003) wird gebilligt.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 245 – Norderstedt – wird in der Fassung der Anlage 2 (Stand: 31.10.2003) gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 245 – Norderstedt – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel durchzuführen.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Anregungen Änderungen des Entwurfs ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ....

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

## Sachverhalt

In seiner Sitzung am 20.09.2001 fasste der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr den Beschluss zur Behandlung über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Bebauungsplanes Nr. 245 – Norderstedt – und der Ergänzung der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Vorlagen B 01/0388 und B 01/0386).

Nach Auflösung der GbR Köllmann AG/Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNo) im Juni 2002 erfolgte eine ausführliche Information der Fraktionen über den Stand des LDC-Projektes und der Erforderlichkeit des Ausbaues der Niendorfer Straße zuletzt im August und September vergangenen Jahres. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr wurde am 05.09.2002 unterrichtet.

Die rasant verlaufende Änderung der Marktlage und die damit erforderliche Überprüfung des ursprünglich verfolgten Projektprofils (Marktpotentialanalyse und Vermarktungskonzept des Consulting-Unternehmens Metroplan Logistik) ergab die Notwendigkeit einer inhaltlichen Modifikation des Projektes LDC. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde darüber in seiner Sitzung am 06.11.2003 informiert.

Auf der Ebene Bauleitplanung wurden parallel zur Analyse der Marktlage umfangreiche fachgutachterliche Prüfungen und Fachplanungen angestellt bzw. erstellt. Alle Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Im Rahmen einer vorgezogenen TÖB-Beteiligung sind elementare Themenkomplexe (Verkehr, Restriktion Flughafen, Ausnahmegenehmigung für Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopflächen) mit den zuständigen TÖB's erörtert und vorabgestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf hat somit einen Reifegrad erreicht, der es erlaubt, eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

### Fachspezifische Untersuchungen/Fachplanungen

#### 1. Grünordnungsplan (GOP)

Alle gesetzlich vorgegebenen Untersuchungen inklusive der Ermittlungen des projekt- und verkehrsbedingten Eingriffs wurden vorgenommen respektive ermittelt und die entsprechenden Ausgleichsregelungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgeschrieben (siehe Vorlage GOP B 03/0473).

Zur Frage und Regelung des Eingriffs in die gesetzlich geschützten Biotopflächen (§ 15 a Landesnaturschutzgesetz) wurde Zustimmung seitens der Oberen Naturschutzbehörde signalisiert, so dass im weiteren Verfahren von einer Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ausgegangen werden kann.

#### 2. Verkehr

Im Zuge der Konkretisierung des LDC-Projektes wurde sowohl die verkehrliche Abwicklung auf dem Projektareal selbst als auch die Auswirkungen auf das unmittelbar umgebende äußere Erschließungsnetz geprüft und entschieden.

Die innere Erschließung der gewerblichen Flächen erfolgt über eine südlich geführte Spange und zwei davon abgehende Nebenerschließungsstraßen. Die Lage der Anbindungspunkte an das äußere Erschließungsnetz ergibt sich aus den verkehrstechnischen Erfordernissen der Abstände der Knotenpunkte, projektbedingter Anforderungen und der Verfügbarkeit der Flächen.

Das Ausbauerfordernis für die äußere Erschließung ergibt sich aus den Prognosen des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP 2020). In diesem Zusammenhang wurde das Plangebiet nach Süden erweitert, um für den erforderlichen Ausbau des gesamten Abschnittes Niendorfer Straße vom Knoten Ohechaussee bis zur Anbindung der Ortsumgehung Fuhlsbüttel die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Zwischen dem Knoten Ohechaussee/Niendorfer Straße und der Anbindung LDC-West wird eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich berücksichtigt.

Ergebnis diverser Abstimmungsgespräche mit dem Straßenbauamt Itzehoe (SBA) war, dass die der Planung zugrunde gelegte Vorentwurfsplanung für den Ausbau der Niendorfer Straße, des Knotens Ohechaussee/Niendorfer Straße und des vorgenannten Teilstücks der Ohechaussee vom Straßenbaulastträger mitgetragen werden. Thematisiert wurden auch Modalitäten zur Refinanzierung des Ausbaues Niendorfer Straße. Eine Anmeldung auf Förderfähigkeit des Ausbaues Niendorfer Straße nach den Richtlinien des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) wird noch in diesem Jahr ergehen, die Antragstellung ist für Mitte nächsten Jahres vorgesehen.

### 3. Immissionsschutz

In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Immissionsquellen Luftverkehrslärm, Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm bewertet und die Verträglichkeit der projektbedingten Immissionen mit den umgebenden Nutzungen planungsrechtlich behandelt. Die Ergebnisse sind integraler Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes (siehe Begründungstext Ziffer 3.13 Immissionsschutz).

### 4. Altlasten

Zur Bewertung der Thematik Altlasten wurde eine Überprüfung von umweltrelevanten Verdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Erkannte Altstandorte und Altlastverdachtsflächen wurden im Hinblick auf die Kompatibilität mit den Planungszielen entsprechend den gesetzlichen Anforderungen geprüft. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen (siehe Begründungstext Ziffer 1.5 Altlasten).

### 5. Grundwasserschutz/Boden-/Baugrund

Die oberflächennahen Grundwasserverhältnisse, das Schutzgut Boden und die gründungstechnischen Voraussetzungen wurden im Rahmen einer Untersuchung ermittelt. Die Ergebnisse sind ebenfalls im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (siehe Begründungstext Ziffer 1.5 Schutz des Grundwassers, Boden).

### 6. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Zuge des Planverfahrens wurden gemäß § 3 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Inhalte bilden die Grundlage für den Umweltbericht, der integraler Bestandteil der Begründung ist (siehe Begründungstext Ziffer 4 Umweltbericht).

In der Gesamtschau wird festgestellt, dass im Zuge des Planverfahrens exorbitant komplexe und aufwendige Untersuchungen vorgenommen wurden und aus Sicht der Verwaltung zu einem tragfähigen Ergebnis für die zukünftige Vermarktung der Flächen geführt haben. Im Interesse eines im April 2004 avisierten Satzungsbeschlusses wird empfohlen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

#### Anmerkung

Aus technischen Gründen und formalen Erfordernissen ist der Beschlussvorlage eine auf DIN A 4 verkleinerte Fassung der Planzeichnung beigelegt. Da diese Fassung nicht lesbar ist, erhält jedes Ausschussmitglied einschließlich seiner Vertreter eine auf DIN A 3 verkleinerte farbige Fassung der Planzeichnung. Ferner werden den Fraktionen je eine Originalfassung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründungstext zur Verfügung gestellt. Dieser Vorabzug wird noch hinsichtlich der Benennung einer Ausgleichsfläche für die erforderlichen Ausbaumaßnahmen der äußeren Erschließung ergänzt (siehe Teil B, Festsetzungen Ziffer 6.12).

#### **Anlage(n)**

1. Planzeichnung - verkleinert auf DIN A 4 (Stand: 31.10.2003)
2. Text - Teil B (Stand: 31.10.2003)
3. Begründungstext (Stand: 31.10.2003)