

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0466
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 14.10.2010
Bearb.:	Herr Thomas Röhl	Tel.: 208	öffentlich
Az.:	60-Röll/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

04.11.2010

Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt "Garstedter Dreieck West", Gebiet: beidseitig Buschweg / zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buchenweg

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt "Garstedter Dreieck West", Gebiet: beidseitig Buschweg / zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buchenweg Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 15.10.2010 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 15.10.2010 (Anlage 4) wird gebilligt.

Abweichend zum Aufstellungsbeschluss vom 04.09.2008 wird das seinerzeit explizit genannte Planungsziel „Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktureinrichtungen“ nicht mehr verfolgt.

Ferner wird der Plangeltungsbereich im Norden durch zusätzliche Verkehrsflächen im Verlauf Friedrichsgaber Weg erweitert, durch Beschränkung auf die erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) reduziert und im Süden durch zusätzlichen Bedarf an Verkehrsflächen in den Knotenpunkten Stettiner Straße/Kohfurth, Marommer Straße/Kohfurth und Könsliner Weg/Kohfurth erweitert.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt "Garstedter Dreieck West" -, sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen
- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005 Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand: 1992/93/95/98/99/00/03/04/05
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister

- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag Stand:15.10.2010
- Lärmtechnische Untersuchung Stand:08.10.2010
- Grundwasseruntersuchung Stand:14.06.1999
- Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Grundwasser Stand: 06.10.2009
- Gutachterliche Stellungnahme zum baumverträglichen Bauen im Grundwasser Stand 30.05.2009
- Baumgutachterlicher Kurzbefund Stand: 03.12.2009
- Datengestützte, faunistische Potenzialabschätzung Stand 15.04.2009
- Bestandsaufnahme Bäume – Biotoptypen Stand März 2009
- Kurzstellungnahme zur artenschutzrechtlichen Notwendigkeit der Bereitstellung von Kompensationsgrünländern für die Breitflügelfledermaus Stand 06.09.2009
- Käfergutachten Eremit Stand 25.03.2010

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

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 :

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 den Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB gefasst.

Zur Konkretisierung der planerischen Vorgaben des Masterplans Garstedter Dreieck wurde 2009, in dem Zeitraum Juli bis September ein konkurrierendes Verfahren mit sechs eingeladenen Planungsgemeinschaften durchgeführt. Nach Durchführung einer 2. Überarbeitungsphase mit zwei Planungsgemeinschaften favorisierte die Jury (als Sachpreisrichter waren alle Fraktionen durch Vertreter/in am Entscheidungsprozess beteiligt) am 10.09.2009 die Planungskonzeption der Arbeitsgemeinschaft Loosen, Rüschoff, Winkler (Städtebau), Gartenlabor (Landschafts-/ Freiraumplanung) als Siegerentwurf.

Das Ergebnis des konkurrierenden Verfahrens wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 01.10.2010 vorgestellt (siehe Vorlage M 09/0461/1).

Die im weiteren Verfahren erarbeiteten Erkenntnisse, insbesondere die sich ergebenden Anforderungen aus der Erschließungs- und Landschafts- bzw. Freiraumplanung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 280 Norderstedt führte zu einer weiteren Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes (siehe Anlage 6). Auf dieser Grundlage wurde der Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Zur Qualitätssicherung der zukünftigen baulichen Entwicklung des Wohnquartiers soll das städtebauliche Konzept als Anlage im städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich verankert werden (das Konzept wird zur Information ebenfalls öffentlich ausgelegt). Der Bebauungsplan wurde aufgrund der verkehrlichen Anforderungen (Vorentwurfsplanung Berliner Allee) im Norden um zusätzliche Verkehrsflächen im Verlauf Friedrichsgaber Weg und im Süden um zusätzliche Verkehrsflächen in den Knotenpunkten Stettiner Straße/Kohfurth, Marommer Straße/Kohfurth und Kösliner Weg/Kohfurth erweitert. Der nördliche Plangeltungsbereich wurde ferner auf die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Flächen angepasst.

Südlich Buschweg/östlich Am Knick werden die städtischen Flächen Buschweg 40 und die Jugendfreizeitanlage als allgemeines Wohngebiet überplant. Damit wird zum Einen die bestehende soziale Einrichtung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) explizit gesichert und zum Anderen planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, auf den Flächen langfristig auch Wohnungsbau realisieren zu können.

Die Verwaltung und die Bauträger verhandeln derzeit das Thema der anteiligen Kostenübernahme für Planungs- und Investitionskosten. Grundsätzlich besteht Einvernehmen über den Kostenteilungsschlüssel der im städtebaulichen Vertrag seinen Niederschlag finden wird.

Fachspezifische Untersuchungen/ Planungen

1. Grünordnungsplanerischer Fachbeitrag

Um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichender Weise zu berücksichtigen, wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro ein Grünordnerischer Fachbeitrag (GoFb) zum Bebauungsplan erstellt. Durch den geplanten nahezu vollständigen Erhalt der Knicks und Redder wurde die Schaffung miteinander verbundener öffentlicher Grünflächen möglich, die dem Gebiet ihren Kammercharakter geben. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird der langfristige Erhalt der Knicks möglich und damit werden die Lebensräume von Vögeln, Fledermäusen und anderen Tieren gesichert.

Vor Beginn der Bautätigkeiten sind auf den öffentlichen Knickschutzbereichen die notwendigen Herstellungsmaßnahmen zum Schutz des Großbaumbestandes auszuführen. Mit Beginn der Hochbaumaßnahmen sind die öffentlichen Knickschutzbereiche dann komplett gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen mit einem fest zu verankernden Bauzaun während der gesamten Bauzeit auszuzäunen und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Für die Eingriffe in das Schutzgut ‚Boden‘ durch Neuversiegelung von 74.310 qm für Bau- und Verkehrsflächen entsteht ein Kompensationsbedürfnis von 37.155 qm, das nur extern ausgeglichen werden kann, da die öffentlichen Grünflächen mit den zu erhaltenden Knicks sowie den vorgelagerten Knickschutzstreifen aus Gründen des Artenschutzes als Vermeidungs- und Minimierungsflächen anzusehen sind. Bei einem Ausgleichsflächenbedarf von 37.155 qm und zuordnungsfähigen Flächen von 74.310 qm (anrechenbar zu 50 % = 37.155 qm) aus dem Ökokonto ‚Ohewiesen‘ und am ‚Deckerberg‘ der Stadt Norderstedt kann das Kompensationsbedürfnis vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Schaffung neuer Verkehrsflächen und den Ausbau vorhandener Verkehrsflächen werden Knicks und Redder in 6 Bereichen auf einer Gesamt-Knicklänge von ca. 130 m überplant. Zur Kompensation des Ausgleichsdefizits wird auf eine planexterne Fläche zurückgegriffen, da im Geltungsbereich keine weiteren Knickanlagen möglich sind.

2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Grundlagenerhebung der Fauna im Garstedter Dreieck wurde durch ein beauftragtes Biologenbüro eine datengestützte Potentialabschätzung vorgenommen. Auf der Grundlage der Habitat- und Strukturmerkmale des Plangebietes, sowie der ermittelten Tierbestände (Freilandbefragungen Sommer/Herbst 2008) wurde das faunistische Artenpotenzial für ausgewählte Arten hergeleitet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es infolge des geplanten Vorhabens zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Lokalbestände der hier brütenden Vogelarten kommen dürfte. Durch die erforderliche Beseitigung vereinzelter Gehölzbestände infolge der für die Straßen- und Wegeführungen notwendigen Knickdurchbrüche wird es für die dort brütenden Vogelarten zu unwesentlichen Beeinträchtigungen kommen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt weiter zu dem Ergebnis, dass durch die notwendige Beseitigung von Alleebäumen im Bereich der Straße „Am Knick“ es zu einer Einschränkung der Quartierverfügbarkeit für das gefährdete Braune Langohr kommen kann. Dies lässt sich durch die vorgezogene und ortsnahe Anbringung von artspezifischen Fledermauskästen kompensieren.

Ferner führt die Überbauung essentieller Jagdhabitats der Breitflügelfledermaus indirekt dazu, dass der Lokalbestand zusammenbrechen und damit auch die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte nachhaltig betroffen sein könnte, was somit einem Verbot nach § 44 (1) BNatSchG gleichzustellen ist. Damit das Verbot jedoch nicht eintritt, sind zum fortgesetzten Erhalt der Nahrungshabitatfunktionen alle Offenländer der vorgesehenen Grünspanne des Garstedter Dreiecks noch vor Beginn der Bautätigkeiten in eine extensive Nutzung als Weidegrünländer zu überführen. Da die ‚Grünspanne‘ derzeit noch nicht verfügbar ist, muss der Ausgleichsbedarf für die Überplanung der Jagdhabitats im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 280 anderweitig ausgeglichen werden. Das externe Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fauna wird durch die vorgezogene Schaffung eines Ausweichlebensraumes für die Breitflügelfledermaus auf dem Flurstück 44/4 der Flur 9 in der Gemarkung Harksheide in einer Größenordnung von 68.108 m² kompensiert.

Das mögliche Vorkommen des Eremiten (Juchtenkäfer) in alten Bäumen im Trassenbereich (Querung Berliner Allee durch Knicks) und an ausgewählten Bäumen wurde durch eine Ortsbesichtigung durch einen externen Käferspezialisten geklärt. Es konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen des Eremiten in dem Altbaumbestand des Garstedter Dreiecks gefunden werden. Die vom Bau der Trasse unmittelbar betroffenen Bäume sind in bezug auf den Eremiten artenschutzrechtlich unbedenklich.

3. Auswirkungen von Baumaßnahmen auf das Grundwasser

Mit dem städtebaulichem Ziel, das neue Wohnquartier landschaftsplanerisch mit hohen Freiraumqualitäten und barrierefrei einzubinden, ist aufgrund des hochanstehenden Grundwassers ein Bauen im bzw. zum Teil im Grundwasser nicht vermeidbar. Eine in diesem Zusammenhang beauftragte Grundwasseruntersuchung hat gezeigt, dass die geplanten Baumaßnahmen keine dauerhaften Veränderungen der Grundwasserqualität, der Grundwasserstände und Grundwasserfließrichtung / -geschwindigkeit zur Folge hat. Die Frage, ob im Grundwasser gebaut und gleichzeitig der Baumbestand langfristig erhalten werden kann, ist durch einen externen Baumgutachter bejaht worden. Es sind aber umfangreiche Maßnahmen umzusetzen und intensiv zu überwachen. Da während der Bauphase temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden können, ist eine Versickerung des gewonnenen/gepumpten Wassers über Mulden/Rigolen im Nahbereich der Großbäume während der Bauphase vorzusehen. Um ein „Ertränken“ der Bäume zu vermeiden, sind im jeweils betroffenen Knickschutzbereich zusätzlich Peilbrunnen anzulegen und die Bodenfeuchte ist regelmäßig zu kontrollieren. Die Bewässerungsmaßnahmen sollten zusätzlich durch einen Baumsachverständigen begleitet werden.

4. Baumgutachterlicher Kurzbefund

Die Beurteilung des untersuchten Baumbestandes durch einen externen Baumgutachter ergab, dass ein Großteil der überprüften Bäume als erhaltenswürdig, oder besonders erhaltungswürdig einzustufen ist. Die Bindungen zum Erhalt von Bäumen dienen dem Erhalt der zukunftsfähigen Überhälterbäume in den Knicks. Im Zuge der geplanten Herstellung der öffentlichen Knickschutzstreifen sollten im Vorwege gemäß dem externen Baumgutachter diverse Bäume aus Läuterungsgründen entnommen werden. Die verbleibenden Bäume erhalten so mehr Platz um sich artgerecht zu entwickeln, Bäume mit anfänglichen Aufbaumängeln, die in Zukunft umfangreich und regelmäßig gepflegt werden müssen, werden frühzeitig entnommen, durch den vermehrten Lichteinfall wird die Entwicklung einer dichten Strauchschicht gefördert.

5. Verkehr

Zur Festlegung der Straßenbegrenzungslinien im Plangebiet wurden basierend auf dem derzeit gültigen Beschluss zum Verkehrsentwicklungsplan der Planfall P9-2020 (ohne Autobahnanschluss und ohne Ortsumgehung Garstedt) sowie ergänzende Verkehrserhebungen vom 30.10.2008 zu Grunde gelegt.

Auf dieser Datenbasis wurde die verkehrstechnische Untersuchung mit zwei Szenarien durchgeführt, wobei ein Szenario den Neuverkehr aus dem Plangebiet und die

allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2020 berücksichtigt, das andere Szenario berücksichtigt darüber hinaus die übrigen Entwicklungen im Stadtgebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan / Verkehrsentwicklungsplan (FNP/VEP) gemäß Beschlusslage (VEP P9-2020).

Aus den Ergebnissen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde der Neu- bzw. Ausbaubedarf für die zur Erschließung des Plangebietes dienenden Straßen ermittelt und im Rahmen einer Vorentwurfsplanung konkretisiert.

Bei der Wahl der Linienführung und der Knotenpunktform wurden neben den verkehrsplanerischen Ergebnissen auch die stadtplanerischen und grünplanerischen Anforderungen im Rahmen der interaktiven Projektgruppenarbeit zum B-Plan 280 berücksichtigt.

Zur Gewährleistung einer jederzeit qualitätsgerechten Verkehrsabwicklung wurde der Vorentwurf mittels Verkehrssimulation überprüft und abschließend als nachrichtliche Darstellung ohne Normcharakter in den Bebauungsplan 280 integriert.

Die Straßenbegrenzungslinien stellen den nach heutigem Kenntnisstand und derzeit gültiger Beschlusslage zu sichernden Flächenbedarf für die Verkehrsinfrastruktur dar. Der Ausbau kann entsprechend der baulichen und verkehrlichen Entwicklung hinter den Festsetzungen zurückbleiben, sofern ein stufenweiser Ausbau angestrebt wird und sich die Erkenntnisse zur Verkehrsentwicklung ggf. im Zuge des in Aufstellung befindlichen Verkehrskonzeptes Garstedt modifizieren.

Die Funktionalität und der Umfang der äußeren und inneren Erschließung wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.09.2010 vorgestellt.

Motorisierter Individualverkehr:

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird im Wesentlichen durch den Neubau der "verlängerten Berliner Allee" mit der Anbindung an den Friedrichsgaber Weg im Norden und der Anbindung an die Kohfurth im Süden gewährleistet.

Zur regelgerechten Abwicklung der prognostizierten Verkehrsmengen sind sowohl am nördlichen Anbindungspunkt im Zuge des Friedrichsgaber Weges als auch am südlichen Anbindungspunkt im Zuge der Kohfurth / Marommer Straße Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Die innere Erschließung wird durch zwei neue Erschließungsstraßen, die an die neue Hauptverkehrsstraße (verl. Berliner Allee) anbinden, gesichert.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einzugsbereich der U-Bahnlinie U 1 und wird darüber hinaus zentral mit einem neuen Haltepunkt der Buslinie 191 in Höhe Buschweg erschlossen.

Rad- und Fußverkehr:

Beim Neu- bzw. Ausbau von Straßen werden überwiegend separate Rad- und Fußwege hergestellt. Für die Querung der Hauptverkehrsstraßen werden Fahrbahnteiler bzw. Lichtsignalanlagen berücksichtigt. Die Belange des mobilitätseingeschränkten Personenkreises und die der Sehbehinderten werden berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes werden eigene Rad- und Fußgängerachsen im Zuge des Buschweges und der Straße Am Knick angeboten. Weitere unabhängige Wegeführungen und Verbindungen werden in den Grünzonen hergestellt.

Die Hauptachsen des Rad- und Fußverkehrs werden mit dem städtischen und regionalen Rad- und Fußwegenetz verknüpft und ausgeschildert.

6. Immissionsschutz

In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Emissionsquellen Verkehr, Gewerbelärm und Freizeitlärm bewertet und die Verträglichkeit mit der geplanten Wohnnutzung planungsrechtlich behandelt. Die Ergebnisse sind integraler Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfes.

Anmerkung

Aus technischen Gründen und formalen Erfordernissen ist der Beschlussvorlage eine auf DIN A 4 verkleinerte Fassung der Planzeichnung und des städtebaulichen Konzeptes LRW beigelegt. Da diese Fassungen nur bedingt lesbar sind, werden den Fraktionen jeweils Originalfassungen zur Verfügung gestellt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplans , Stand : 15.10.2010
3. Textl. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 280 Norderstedt, Stand :15.10.2010
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 280 Norderstedt, Stand : 15.10.2010
5. Scoping-Tabelle, Stand : 29.01.2009
6. Verkleinerung städtebauliches Konzept LRW