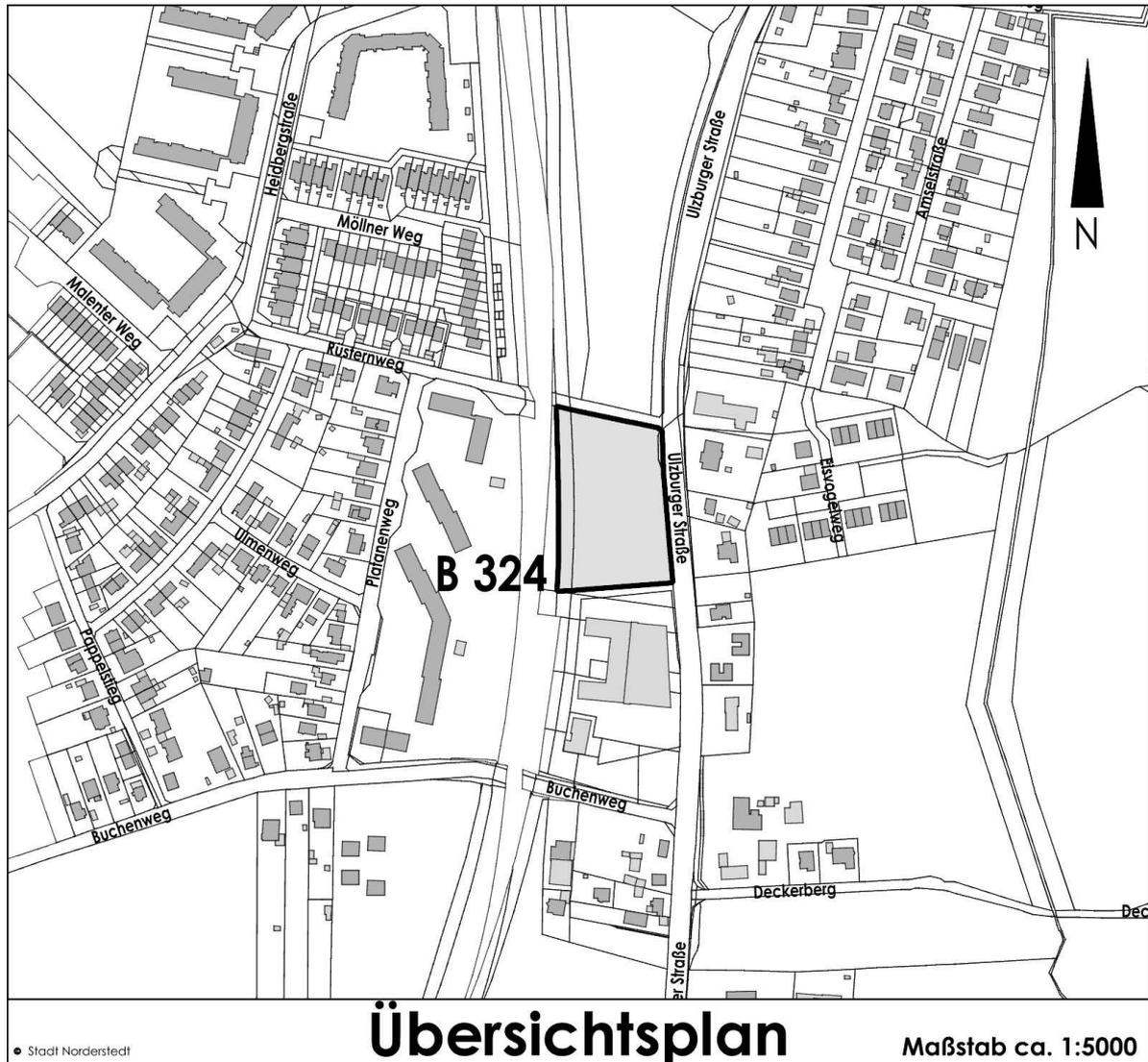


Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 324 Norderstedt "Ulzburger Straße/südlich Rüsternweg"
Gebiet: westlich der Ulzburger Straße, nördlich des bestehenden Rechenzentrums,
östlich der U-Bahn-Trasse, südlich Rüsternweg

Stand: 23.03.2018



Anlage 3: zur Vorlage Nr. B 18/0158 des Stuv am 19.04.2018
Hier: Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes (Stand 23.03.2018)

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 324 Norderstedt "Ulzburger Straße/südlich Rüsternweg"

Gebiet: westlich der Ulzburger Straße, nördlich des bestehenden Rechenzentrums, östlich der U-Bahn-Trasse, südlich Rüsternweg

Stand: 23.3.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Bestand	3
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren	4
2.1. Planungsanlass	4
2.2. Planungsziele	4
2.3. Planverfahren	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1. Städtebauliche Konzeption	5
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung	5
3.4. Ver- und Entsorgung	6
3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	6
3.6. Altlasten	6
3.7. Kampfmittel	6
4. Städtebauliche Daten	7
5. Beschlussfassung	7

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Es gilt das Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H. 2010, S. 301 ff) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Es gilt das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) in der zuletzt geänderten Fassung.
Baumschutzsatzung	Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
Wasserschutzgebiet	Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Plangebiet liegt in Norderstedt Mitte und befindet sich ca. 700 m südlich vom Rathaus und den ZOB entfernt. Es schließt damit fußläufig an den zentralen Bereich an und liegt im Siedlungszusammenhang von Norderstedt Mitte.
Geltungsbereich	Es wird begrenzt durch die Ulzburger Straße im Osten, durch die bestehenden Flächen des Rechenzentrums im Süden, durch die U-Bahn-Trasse im Westen und durch den Rüsternweg im Norden.

1.3. Bestand

Bebauung und Topografie	Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und nahezu eben. Die Fläche liegt auf Höhe der Ulzburger Straße.
Umgebung	Südlich grenzt ein bestehendes Rechenzentrum an das Plangebiet an. Für die Flächen nördlich des Plangebiets befindet sich der Bebauungsplan B 314 im Verfahren.
Eigentumsverhältnisse	Die Fläche des Plangebiets liegt größtenteils im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO). Der Bereich um den westlichen Fuß- und Radweg liegt im Eigentum der Stadt.
Planungsrechtliche Situation	Bei der Fläche handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich; bauliche Anfragen müssten derzeit nach § 35 BauGB beurteilt

werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an diesem zentral gelegenen Bereich in Norderstedt Mitte zu ermöglichen, soll nun ein Bebauungsplan erstellt werden.

2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren

2.1. Planungsanlass

Die exponierten Flächen an der Ulzburger Straße bieten der Stadt ein hohes Entwicklungspotenzial zur Ergänzung der urbanen Nutzungen in der Innenstadt. Durch die geringe Entfernung zum ZOB und die gute auch fußläufige Erreichbarkeit ist der Standort sehr attraktiv für das Angebot der Innenstadt bereichernde Nutzungen.

Im Juni 2017 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr dann das für den Standort Ulzburger Straße /Rüsternweg angestrebte Kino-Projekt vorgestellt. Die Betreiber möchten am Standort ein Multiplexkino mit 7 Sälen und ca. 730 Sitzplätzen errichten und gleichzeitig das parallel betriebene Spectrum-Kino in der Rathausallee zum Programmkino ausbauen.

Am 18.01.2018 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Grundsatzbeschluss gefasst, dass u.a. für das Kino im Bereich zwischen bestehendem Rechenzentrum im Süden und dem Rüsternweg im Norden ein separater Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die nicht für das Kino vorgesehen Flächen sollen für zusätzliche innenstadtaffine Nutzungen vorgehalten werden.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss wurde das Planverfahren inzwischen eingeleitet.

2.2. Planungsziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtaffine Nutzungen
- Sicherung der Grünstruktur am südlichen Rüsternweg
- Sicherung des Fuß- und Radweges innerhalb der westlichen Grünstruktur

2.3. Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15.03.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst. Die Planungsziele wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung soll nun u.a. der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit der Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 324 gegeben werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet soll nicht nur einem neuen Kino als Standort dienen, sondern auch durch weitere innenstadtaffine Nutzungen wie z.B. Gastronomie, Wohnen etc. eine Ergänzung zu Norderstedt Mitte darstellen. Eine ansprechende Außenraumgestaltung zwischen den verschiedenen Nutzungen soll dabei den Standort zusätzlich attraktivieren.

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs soll überwiegend in einer Tiefgarage stattfinden, nur einzelne Stellplätze (z.B. Behindertenstellplätze) und Fahrradabstellanlagen sollen zugunsten einer ansprechenden Außenraumgestaltung oberirdisch angeordnet werden. Gleichzeitig sind die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und in die weitere Planung einzubeziehen; der westlich verlaufende Fuß- und Radweg ist zu erhalten.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung	Das Baugebiet wird als Kerngebiet festgesetzt, um innenstadtaffine Nutzungen am Standort zu ermöglichen. Der mögliche Ausschluss bestimmter Nutzungen erfolgt im weiteren Verfahren.
Maß der Nutzung	Für das Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass 80% des Baugebietes durch Hauptanlagen überbaut werden dürfen. Dies entspricht einer für den zentralen Standort üblichen städtebaulichen Dichte und unterschreitet die zulässige Obergrenze für Kerngebiete um 0,2. Um im Bereich der Innenstadteinfahrt eine bauliche Kante zu prägen, sollen Gebäude im Plangebiet zwischen III-IV Geschossen hoch sein.
Baugrenzen	Im Baugebiet wurde ein großzügige überbaubare Fläche festgesetzt; diese rückt im Osten aufgrund der Bäume von der Ulzburger Straße ab.
3.3. Verkehrsplanung und Erschließung	
Straßenverkehr / Erschließung	Das Gebiet ist über die Ulzburger Straße angeschlossen. Im weiteren Verfahren ist die verkehrliche Erschließung des Gebietes gutachterlich zu klären; auch mögliche Zufahrten und deren Bündelung sind noch zu prüfen.
Ruhender Verkehr	Der ruhende Verkehr soll überwiegend in einer Tiefgarage unterkommen; nur vereinzelte Stellplätze (z.B. Behindertenstellplätze) sollen oberirdisch angelegt werden.
ÖPNV	Nordöstlich des Plangebiets liegt eine Bushaltestelle, welche regelmäßig befahren wird. Zudem liegen in ca. 700 m Entfernung der ZOB und die U-Bahn-Haltestelle Norderstedt Mitte, welche eine gute Erreichbarkeit der Flächen garantieren.
Fuß- und Radwege	Westlich führt ein Fuß- und Radweg durch das Gebiet, welcher die Erreichbarkeit auch für nicht motorisierte Personen sichert. Dieser

Weg stellt eine direkte Verbindung zum ZOB und nach Norderstedt Mitte dar.

3.4. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser-
entsorgung

Der Anschluss an die Abwasserleitung in der Ulzburger Straße bzw. dem Rüsternweg ist problemlos möglich.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser kann und sollte auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, da die Regenleitung in der Ulzburger Straße im weiteren Verlauf bereits stark belastet ist.

Je nach abflusswirksamer Fläche ist z.B. eine Kiesrigole möglich, deren Speichervolumen sich auf die notwendige Dimensionierung der Anlage auswirkt. Eine solche Rigole kann auch unter befestigten Flächen untergebracht werden.

3.5. Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Erhaltenswerter
Baumbestand

Im Plangebiet sind verschiedene Grünstrukturen vorhanden. Im Norden wurde der Baumbestand südlich des als Fuß- und Radweg genutzten Rüsternwegs als zum Erhalt festgesetzt; gleichwohl wird mit den Bäumen entlang des westlich im Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweges verfahren. Östlich im Plangebiet, entlang der Ulzburger Straße, sind mehrere Bäume (Birken) vorhanden; sie sind in der Planzeichnung separat gekennzeichnet. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob und inwieweit die vorhandenen Bäume zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss festgesetzt werden sollen.

Neuanpflanzungen

Die den westlichen Fuß- und Radweg begleitende Baumreihe wird durch eine Neupflanzung ergänzt.

Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren.

3.6. Altlasten

Altstandorte
Altablagerungen

Es sind keine Altlasten für den Standort bekannt

Grundwasser

Es sind Grundwasserstände von über 5,0 m unter Flur möglich. Dies wird im weiteren Verfahren in Bezug auf mögliche Vorhaben (z.B. Tiefgarage) geprüft.

3.7. Kampfmittel

Es gilt die aktuelle Fassung der Kampfmittelverordnung S-H.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind. Die Stadt Norderstedt liegt in keinem dem Kampfmittelräumdienst bekannten Bombenabwurfgebiet.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

<u>4. Städtebauliche Daten</u>		
Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	ca. 9.050 m ²
	Baugebiet	ca. 6.120 m ²
	Öffentliche Grünfläche	ca. 2.930 m ²

5. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 324 Norderstedt "Ulzburger Straße/südlich Rüsternweg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Die Oberbürgermeisterin
Roeder