

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 17/0088/1</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 08.05.2017</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/Frau Beate Kroker -lo</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>18.05.2017</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete/westlich Ulzburger Straße"**

**Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete**

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
 b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung**

**Beschlussvorschlag**

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße", Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 28.02.2017 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau
- Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes
- Vorwiegende Unterbringung des ruhendes Verkehrs in Tiefgaragen

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

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße", Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete (Anlage 3) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

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

Das städtebauliche Konzept vom 03.05.2017 (Anlage 5) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 03.05.2017 (Anlage 6) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1., 2., 3.1, 4., 6., 7., 8., 9., 11. und 12 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder: .....

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

### **Sachverhalt**

Der Stadt Norderstedt liegt ein Antrag eines Investors zur Nachverdichtung der Wohnbebauung auf dem Grundstück südlich der Moorbektwiete / westlich der Ulzburger vor (siehe Anlage 4).

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Ulzburger Straße und bietet damit sowohl eine optimale Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als auch einen optimalen Anschluss an das ÖPNV-Netz. So befinden sich sowohl Bushaltestellen auf der Ulzburger Straße als auch die AKN-Haltestelle Moorbekhalle in unmittelbarer Entfernung. An der Ulzburger Straße sind zudem in fußläufiger Entfernung Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Unweit des genannten Grundstücks sind neben einigen Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie das Schulzentrum Nord mit Gemeinschaftsschule, Gymnasium und Berufsbildungszentrum zu finden.

Für das Grundstück bestehen über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 Ost Norderstedt (Rechtskraft 17.08.1989) und die rechtskräftige 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend ausschließlich aus textlichen Festsetzungen (Rechtskraft 18.03.1980), Baurechte, die nachverdichtet werden sollen.

Im Sommer letzten Jahres wurde bereits damit begonnen, auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (siehe Anlage 2) 3 Gebäude zu errichten. Über das Bebauungsplan-Änderungsverfahren sollen weitere Gebäude errichtet werden, deren planungsrechtliche Zulässigkeit über das bestehende Planungsrecht nicht gegeben ist.

Das städtebauliche Konzept des Antragstellers sieht vor, außer den 3 im Bau befindlichen Gebäuden weitere 4 Gebäude, aufgeteilt in 2 Bauabschnitte, zu errichten.

Der erste Bauabschnitt umfasst die Punkthäuser 1 und 2, welche jeweils zweigeschossig mit Staffelgeschoss an der Stichstraße Moorbektwiete errichtet werden sollen. Der zweite Bauabschnitt soll erst nach Abriss des Baumarktes „Otto Meyer“ realisiert werden und sieht an der Ecke Ulzburger Straße / Moorbektwiete ein bis zu viergeschossiges Gebäude vor. Das Punkthaus 3 im rückwärtigen Bereich ist wiederum als zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Gebäudehöhen sollen jeweils der Umgebung entsprechend festgesetzt werden, um bei einer viergeschossigen Bebauung lediglich eine Gebäudehöhe zu ermöglichen, die einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss entspricht.

Die Realisierung ist in Stufen vorgesehen.

Der Baumbestand an der Ulzburger Straße soll gesichert und langfristig erhalten werden.

Die Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Es soll ein Stellplatzschlüssel von 1:1 nachgewiesen werden. Das städtebauliche Konzept sieht 3 öffentliche Besucherstellplätze vor und 4 weitere Stellplätze, die einer Gewerbeeinheit zugeordnet werden könnten. Der Stellplatznachweis muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Die Stellplätze als auch die Tiefgaragen werden über die Moorbektwiete erschlossen und nicht an die Ulzburger Straße angebunden.

Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Norderstedt, auch bereits im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt herausgearbeitet, stellt die Nachverdichtung an diesem zentralen Standort eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsmarkts in Norderstedt dar.

Mit der Vorlage B 17/0088 beantragte der Investor, auf geförderten Wohnungsbau in diesem Plangeltungsbereich zu verzichten. Nunmehr erklärt er sich bereit, einen Anteil von 30 % der noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen in gefördertem Wohnungsbau zu realisieren. Dieses wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept stellt im Grundsatz eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung an der Ulzburger Straße dar und ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu begrüßen.

**Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 128 Ost Norderstedt
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
5. Städtebauliches Konzept vom 03.05.2017
6. Bebauungsplan-Vorentwurf vom 03.05.2017
7. Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 03.05.2017
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung