

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0307</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 28.05.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kerlies, Anna Carina</b>	<b>Tel.: -229</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>/wi</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>20.06.2019</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg", Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg**

**hier:**

- a) Aufstellungsbeschluss**
- b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

### **Beschlussvorschlag**

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg", Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 10.05.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage 19/0307). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Schaffung von mind. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Erschließung des Wohngebiets durch eine öffentliche Straße
- Unterbringung privater Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Integration einer Kindertagesstätte

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 Garstedt, Gebiet: Gewerbegebiet Kohfurth, Nr. 7 Garstedt, 3. textliche Änderung, Gebiet: Gewerbegebiet Kohfurth, und Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung, „Gewerbe und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth“, Gebiet: westlich der Straße Kohfurth, nördlich und südlich Stettiner Straße, beiderseits Kösliner Weg, werden im überplanten Bereich aufgehoben.

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

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

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

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:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14

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

- b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg", Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg (Anlage 2 zur Vorlage 19/0307) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 27.05.2019 (Anlage 6 und 7 zur Vorlage 19/0307) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 10.05.2019 (Anlage 8 und 9 zur Vorlage 19/0307) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 3.2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 der Anlage 10 der Vorlage 19/0307 durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

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:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14

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

## **Sachverhalt**

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flächen südlich und nördlich Kösliner Weg vor. Die südliche Fläche ist derzeit eine Brachfläche und war ursprünglich ein ehemaliger Betriebsstandort des Etikettenherstellers „Stielow“. Die nördliche Fläche wurde als kleine Stellplatzfläche genutzt, liegt derzeit jedoch auch brach. Beide Flächen liegen im Bereich des Gewerbegebiets Kohfurth.

In der Sitzung am 02.05.2019 fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr (Vorlage-Nr. B 19/0194) den Grundsatzbeschluss das Bebauungsplanverfahren für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen einzuleiten. Entsprechend der während des Ausschusses gewünschten Änderungsanregungen wurde das städtebauliche Konzept (s. Anlagen 6 und 7) angepasst. Weiterhin wurde für die frühzeitige Beteiligung, in Anlehnung an das vorliegende Bebauungskonzept, ein Bebauungsplan-Vorentwurf (s. Anlagen 8 und 9) erstellt.

### Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für die Flächen gemischte Bauflächen dar. Es gilt der Bebauungsplan Nr. 7, Garstedt (1962), sowie für eine Teilfläche (Straßenverkehrsfläche) die 3. textliche Änderung (1987), weiterhin gilt der unqualifizierte Bebauungsplan Nr. 7, Garstedt, 4. Änderung (2009). Der Bebauungsplan Nr. 7, Garstedt, 4. Änderung, sieht für die südliche Fläche des neuen Plangebiets eine gewerbliche Nutzung vor, für die nördliche Fläche eine Kerngebietsnutzung vor (s. Anlagen 4 und 5). Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan Nr. 7, Garstedt, auf IV in beiden Teilbereichen begrenzt. Entlang der Straße ist eine Baugrenze 6,00 m von der Straßenfläche entfernt festgesetzt, der Bereich zwischen Straßenfläche und Baugrenze als Vorgartenbereich. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt entsprechend des § 17 BauNVO von 1962 bei 0,8 bei 1- bis 2-geschossigen Gebäuden, bei 3- bis 4-geschossigen Gebäuden bei 0,6 als Höchstmaß. Voraussetzung zur Verwirklichung der Wohnbebauung ist die Änderung des geltenden Planungsrechtes.

Da die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen) entspricht, muss der Flächennutzungsplan (siehe hierzu auch Vorlage B 19/0296) geändert werden.

### Städtebauliche Einbindung / Projekt

Die Grundstücke befinden sich in innerstädtischer Lage, umgeben von fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastrukturangeboten. Die in innerstädtische Lage befindlichen Grundstücke sind prädestiniert, einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt zu werden. Das vorliegende Quartierskonzept stellt aus Sicht der Verwaltung einen Beitrag dar, die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zu bedienen. Im direkten Umfeld befinden sich hinreichend Einkaufsmöglichkeiten, differenzierte soziale Infrastruktur- und ÖPNV-Angebote.

Geplant ist eine viergeschossige Bebauung (zzgl. eines „Staffelgeschoss“) entlang des Kösliner Wegs sowie, auf dem südlichen Grundstück, eine sich in den rückwärtigen Bereich herabstaffelnde Bebauung. Zur angrenzenden Bebauung der Garstedter Feldstraße ist somit eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Die Gebäude sollen mit einem Sockel errichtet werden, mit einer bisher maximal geplanten Höhe von ca. 1,4 m Höhe. Zur angrenzenden südlich gelegenen Bebauung an der Garstedter Feldstraße ist eine ca. 0,6 m hoher Sockelaufbau geplant, der sich in Form einer Geländeabstufung an dem südlich angrenzenden Geländeniveau anpasst (s. Schnitt in der Anlage 6). Die Sockel ergeben sich durch die bisher geplante Errichtung der Tiefgaragen weitestgehend außerhalb des Grundwasserspiegels. Diese Tiefgaragengeschosse liegen jeweils unter den Gebäuden der einzelnen Baugebiete.

Das Bebauungsplan-Konzept sieht bereits die geplanten Baufenster vor, die der Gebäudeform des städtebaulichen Konzeptes folgen. Die sich aus dieser Bebauung ergebende Ausnutzungszahl hält mit 0,4 für die nördliche Fläche die Obergrenze des anzuwendenden § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete ein. Im südlichen Bereich wird diese Obergrenze jedoch bei beiden Baugebieten (WA 2 und WA 3) überschritten. Im WA 3 wird die

Obergrenze mit 0,43 geringfügig, im WA 2 mit 0,51 deutlicher überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen allerdings diese Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Bei diesem Konzept handelt es sich um eine Konversion, also bereits baulich erschlossener Flächen. Eine wohnbauliche Erweiterung in die offene Landschaft findet demnach nicht statt und damit sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die geplante GRZ der südlichen Fläche (WA 2 und WA 3) immer noch unterhalb der Obergrenze für die bisher zulässige gewerbliche Nutzung. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung werden eingehalten. Die Dachflächen werden außerdem als Gründach ausgestaltet.

Weiterhin hat die Stadt Norderstedt das Ziel eine gute Erschließung auch der rückwärtigen Flächen der geplanten Baufläche sicherzustellen. Daher soll durch die südliche Fläche eine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche verlaufen, in der auch öffentliche Parkplätze vorgesehen sind, erschlossen werden.

Auch eine Durchquerungsmöglichkeit des Gebiets in Richtung der angrenzenden Einkaufsmöglichkeiten ist vorgesehen. Im zentralen Bereich ist eine Begegnungsfläche für die zukünftigen Quartiersbewohner vorgesehen.

Mindestens 30 Prozent der Wohnungen sollen als öffentlich geförderter Wohnraum hergestellt werden, davon liegt eine Mehrzahl auf der nördlichen Fläche und ein Teil soll auf der südlichen Fläche realisiert werden. Die übrigen Wohnungen sollen Eigentumswohnungen werden.

#### Erschließung

Die verkehrliche Ein- und Anbindung wird im Rahmen eines übergeordneten verkehrstechnischen Gutachtens für den Bereich Garstedts um das Herold-Center untersucht.

#### Baumbestand / Bebauungskonzept

Im südlichen Bereich, zur Bebauung an der Garstedter Feldstraße befinden sich einige Bäume sowie an der östlichen Grenze der südlichen Fläche ein nach dem LNatschG geschützter Knick. An der westlichen Grenze der südlichen Fläche befindet sich gemäß Landschaftsplan 2020 ein landschaftsbestimmender Einzelbaum sowie am Kösliner Weg eine landschaftsbestimmende Baumgruppe. Weiterhin sind an der nördlichen Grenze des nördlichen Teilbereiches Baumstandorte.

Diese sollen nach den Zielen des Bebauungsplanes bei Feststellung der Erhaltungswürdigkeit über den Bebauungsplan gesichert werden. Dafür muss im Verlaufe des Verfahrens eine gutachterliche Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgen. Auf Basis dieser Erkenntnisse sind im weiteren Verfahren die Abstände der baulichen Anlagen zu dem Baumbestand ggf. anzupassen (Baugrenzen etc.).

#### Immissionsschutz

Mit dem neuen Wohnquartier wird ein Teilbereich eines Gewerbegebietes in eine Wohnnutzung umgewandelt. Die Verträglichkeit der neuen Wohnbebauung mit den benachbart bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Gewerbenutzungen sowie der vorhandenen lärmintensiven Stellplatzflächen der Einzelhandelsbetriebe Edeka und Aldi ist gutachterlich in einer lärmtechnischen Untersuchung zu prüfen und zu entscheiden. Auf Basis dieser Erkenntnisse sind im weiteren Verfahren ggf. Maßnahmen festzusetzen oder Änderungen erforderlich.

Die Kosten für das Verfahren und die Erschließung trägt der Investor.

## **Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan (Stand: 24.05.2019)
3. Darstellung des Flächennutzungsplan 2020 für das betroffene Gebiet
4. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, Garstedt
5. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, Garstedt, 4. Änderung
6. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 341 (Stand: 27.05.2019)
7. Projektbeschreibung zum städtebaulichen Konzept
8. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 341 (Stand: 10.05.2019)
9. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 341 (Stand: 24.05.2019)
10. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
11. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes