

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 20/0024
601 - Fachbereich Planung			Datum: 21.01.2020
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.02.2020	Entscheidung

**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: Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

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 B 20/0024) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 07.11.2019 (Anlage 3 zur Vorlage B 20/0024) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 20.01.2020 (Anlagen 4, 5 und 6 zur Vorlage B 20/0024) 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 6 der Vorlage B 20/0024 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.

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

Zum Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 07.11.2019 (B 19/0640) bereits das städtebauliche Entwurfskonzept (Anlage 3), auch im Vergleich zu dem Konzept vom 20.06.2019, vorgestellt. Dieses angepasste städtebauliche Entwurfskonzept soll als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentliche Belange dienen. Zusätzlich wurde das Konzept in einen ersten Bebauungsplanentwurf, einschließlich erster textlicher Festsetzungen sowie eines Begründungsentwurfes, überführt, der insbesondere die Ziele des Bebauungsplanes darstellt:

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

- 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 in Tiefgaragen
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Integration einer Kindertagesstätte

Das Konzept sieht die Erstellung von ca. 256 neuen Wohneinheiten vor, wovon ca. 177 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen und ca. 79 als öffentliche geförderte Wohneinheiten (mind. 30 %) entstehen sollen. Dafür sollen bisher als Gewerbe- bzw. Kerngebiet festgesetzte Flächen durch das neue Planungsrecht in Wohngebiete (Allgemeine Wohngebiete) umgewandelt werden. Damit entspricht die Planung im Besonderen dem § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die vorrangig für städtebauliche Entwicklung angestrebt werden soll. Durch die zentrale Lage werden diese Flächen auch seitens der Verwaltung als gut geeignete Flächen für die Entwicklung von Wohnungsbau angesehen.

Das Gebiet ist städtebaulich in unterschiedliche Bereiche gegliedert. Entlang des Kösliner Wegs entstehen halboffene Hofstrukturen. Auf der südlichen Fläche wird diese Struktur durch Zeilenbauten sowie einem Winkelbau (Osten) umfasst. Diese Bauten sollen einerseits an den östlichen und westlichen Gebietsrändern einen städtebaulichen Abschluss zu den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen schaffen, zu der südlich angrenzenden kleinteiligen Wohnstruktur dagegen eine Durchlässigkeit zulassen.

Dies wird im Weiteren durch die Höhenentwicklung des Quartiers ergänzt. Ziel ist es entlang des Kösliner Wegs eine städtebauliche Einfassung durch eine der zentralen Lage im Stadtgebiet angepassten Geschossigkeit (max. vier Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss) zu ermöglichen. Zur angrenzenden Wohnbebauung soll dagegen nur eine reduzierte Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss zugelassen werden, dabei wird das oberste Geschoss auf der Gebäudeseite zur neugeplanten Erschließungsstraße entstehen. Zur südlichen Grenze, und damit der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung, werden damit nur zwei Vollgeschosse errichtet.

Der Bebauungsplanentwurf nimmt dieses städtebauliche Konzept auf und orientiert sich in den Festsetzungen daran:

Die Bebauung der nördlichen Fläche (WA1) soll dabei zu dem umliegenden Gewerbe bzw. den Einzelhandelsstrukturen mit ihren Stellflächen geschlossen errichtet werden, während zum Kösliner Weg eine Öffnung geplant ist. Der Bebauungsplanentwurf sieht für diesen Bereich bisher ein größeres Baufenster vor, da aufgrund des frühen Planungsstandes ggf. Anpassungen an die Anforderungen durch ggf. erforderlichen Lärmschutz sowie den öffentlichen Wohnungsbau erfolgen müssen.

Bei den übrigen Wohngebieten (WA2, WA3, WA4) erfolgt eine an dem städtebaulichen Konzept orientierte Festsetzung der Baugrenzen, die jedoch auch Spielräume für geringfügige Anpassungen der Baukörper zulassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der bereits oben genannten Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Dabei wird die GRZ für alle Baugebiete mit 0,44 festgesetzt. Diese liegt zwar über der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenze, jedoch kann diese aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Dabei sind durch entsprechende Umstände oder Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden. Dies erfolgt in Bezug auf die Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse u.a. durch die Einhaltung von den erforderlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung. Nachteilige Umweltauswirkungen werden insofern vermieden, als dass es sich bereits um eine bauliche erschlossene, teilweise stark versiegelte Fläche handelt und aufgrund der Änderung der Gebietsfestsetzung von Gewerbe bzw. Kerngebiet zu Wohnen sich auch die GRZ von max. 0,8 für Gewerbefläche bzw. 1,0 für Kerngebiete auf nun im Bebauungsplan festgesetzte 0,44 reduziert. Zusätzlich wird auf sämtlichen Dachflächen eine

Dachbegrünung vorgesehen.

Aufgrund der allgemeinen Anforderung der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ist eine Erhöhung der GRZ in Bezug auf die Errichtung der vorgesehenen Tiefgaragen notwendig. Dabei bleiben die Werte jedoch unterhalb der dafür festgelegten Obergrenze.

Die Erschließung der Tiefgaragen im WA1 und WA2 erfolgt über den Kösliner Weg, die im WA3 über die neugeplante Erschließungsstraße. Diese soll als Shared Space-Fläche ausgebildet werden. Aufgrund dessen werden in dieser keine Flächenausweisungen für öffentliche Parkplätze erfolgen. Am Kösliner Weg werden dagegen auf der südlichen Straßenseite neue, konkrete Flächen für Parkplätze in Längsaufstellung im Zuge der Erschließungsplanung vorgesehen. Ebenso erhält der Kösliner Weg auf dieser Seite einen Gehweg. Zur optischen Aufwertung der Straßenräume ist die Pflanzung von neuen Bäumen entlang der Straßenflächen geplant.

Aufgrund des Grundwasserstandes soll die Tiefgarage sockelartig zwischen 110 und 145 cm aus dem Boden hervorschauen. Die sich darauf ergebenden Räume sollen durch eine Begrünung ein Baustein der Regenrückhaltung werden, wodurch sie auch einen positiven Beitrag für die kleinklimatologischen Verhältnisse darstellen. Dazu dienen sie auch den Bewohnern als private Freiräume (potenzielle Terrassen- und Gartennutzung) sowie als halböffentliche Räume (Aufenthaltsmöglichkeiten, Kleinkinderspielflächen). Der Innenhof der Wohnbaufläche WA2 soll ergänzend eine fußläufige Verbindung zwischen dem Kösliner Weg und der neuen Verkehrsfläche ermöglichen. Diese bietet durch eine in die Treppenanlage integrierte Rampe eine barrierefreie Erschließung. Diese Anlagen sollen darüber hinaus, eine eigenständige Aufenthaltsqualität bieten und damit einen Treffpunkt im Quartier bilden.

Ein wichtiges Ziel ist es zudem die Sicherung des erhaltenswerten Baumbestands bzw. der Knickstruktur. Dieses wird über den Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzend dazu wird weiterhin festgesetzt, dass die Gebietsgrenzen begrünt bleiben oder zukünftig begrünt werden. Weiterhin werden im östlichen Plangebiet, südlich des Kösliner Wegs, Kinderspielflächen geschaffen werden: Die als „zu WA2“-gekennzeichnete Fläche wie östlich des Winkelgebäudes (WA4) befindliche Fläche. Letztere wird als ebenerdige Freifläche der in diesem Gebäude geplanten Kindertagesstätte dienen.

Die Kindertagesstätte wird voraussichtlich 60 Plätze bieten. Die geplante Freifläche wird durch das Gebäude abgeschirmt und bietet damit einen geschützten Außenbereich. Grundsätzlich sind in Allgemeinen Wohngebieten solche Anlagen für soziale Zwecke zulässig.

Im Zuge der Öffentlichkeitsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 341 wird auch die Veranstaltung zur parallel vorzunehmenden 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Norderstedt erfolgen. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 20.06.2019 (Vorlage 19/0296) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans (Stand: 21.10.2019)
3. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 341 Norderstedt (Stand: 07.11.2019)
4. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 341 Norderstedt (Stand: 20.01.2020)
5. Vorentwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 341 Norderstedt (Stand: 20.01.2020)
6. Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 341 Norderstedt (Stand: 20.01.2020)
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung