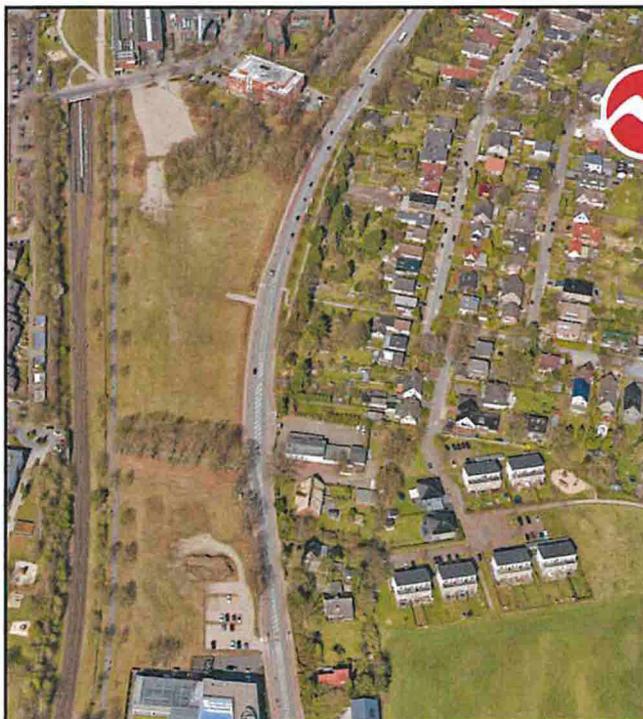


Anlage zur Niederschrift

vom 03.06.2021 TOP 6



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

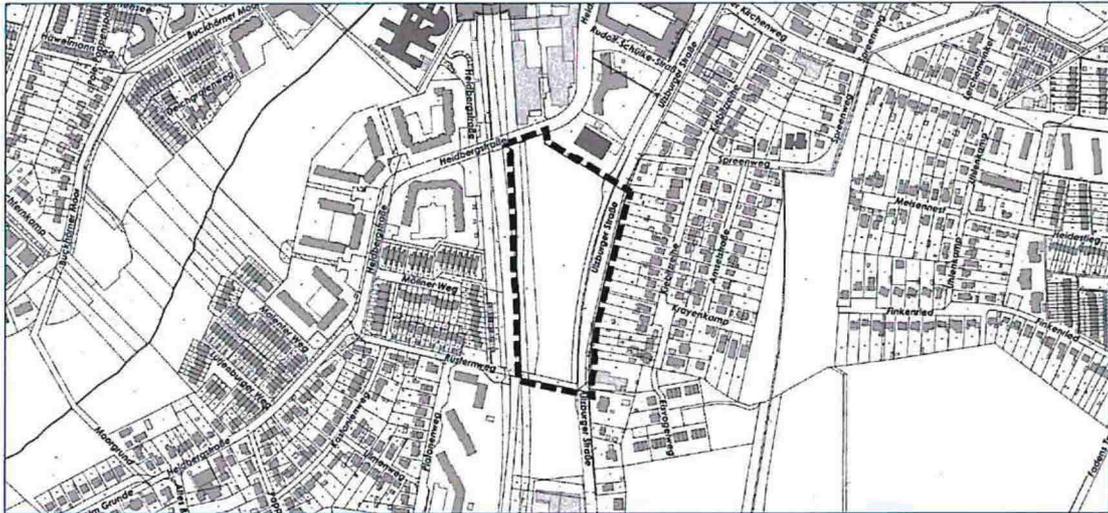
Bebauungsplan Nr. 314
„Ulzburger Straße / Rüsterweg“

03.06.2021

Lage in der Stadt



Übersicht und Geltungsbereich



3 Bebauungsplan Nr. 314

03.06.2021

norderstedt.de

Luftbildschrägaufnahme



4 Bebauungsplan Nr. 314

03.06.2021

norderstedt.de

Bisheriges Verfahren



- 04.06.2015 Aufstellungsbeschluss mit den Zielen:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtaffine Nutzungen
 - Sicherung der Grünstruktur am Rüsternweg
- 03.12.2015 Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Variante 1 Variante 2 Variante 3 Variante 4



Bisheriges Verfahren



- 07.07.2016 Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung
 - Keine klare Präferenz für eine Variante
- 18.01.2018 Grundsatzbeschluss zum Bauträgerverfahren
- 03.05.2018 Beschluss zum Bauträgerverfahren
- 20.06.2018 Vorstellung des Siegerentwurfes im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

Ergebnis Bauträgerverfahren



7 Bebauungsplan Nr. 314

03.06.2021

norderstedt.de

Ergebnis Bauträgerverfahren



- 4 Baufelder mit Wohnungsbau, gefördertem Wohnungsbau und Servicewohnen
- Wohnquartiere mit Nachbarschaften
- 4- bis 5- geschossige Bebauung an der Ulzburger Straße – Lärmschutzbebauung
- 3- bis 4-geschossige Bebauung im rückwertigen Bereich
- Erschließung über die Ulzburger Straße und untergeordnet über die Heidbergstraße
- Anbindung an den bahnbegleitenden Rad- und Fußweg
- Erhalt der Grünstrukturen

Diese Konzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

8 Bebauungsplan Nr. 314

03.06.2021

norderstedt.de

Anpassung Aufstellungsbeschluss



Aufstellungsbeschluss 04.06.2015:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für innenstadtaffine Nutzungen
- Sicherung der Grünstruktur am Rüsternweg



Aufstellungsbeschluss neu:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung
- Schaffung von gefördertem Wohnungsbau
- Sicherung der Grünstruktur am Rüsternweg und entlang der Bahn und des Gehölzbestandes im Norden

Aktuelles Funktionskonzept



Funktionskonzept Bauträgerverfahren

- 4 Baufelder um ruhige Innenhöfe
- Baufeld 1 und 2 freifinanzierter Wohnungsbau
- Baufeld 3 freifinanzierter und geförderter Wohnungsbau, Servicewohnen und Kita
- Baufeld 4 geförderter Wohnungsbau
- 4- bis 5-geschossige Bebauung an der Ulzburger Straße
- 3- bis 4-geschossige Bebauung im rückwertigen Bereich
- 6-geschossiger Kopfbau an der Heidbergstraße
- Erschließung über die Ulzburger Straße und untergeordnet über die Heidbergstraße
- Rad- und fußläufige Anbindung an die Veloroute
- Stellplätze in Tiefgaragen
- Erhalt der Grünstrukturen entlang der Bahn, am Rüsternweg und Grünfläche im Norden



Funktionskonzept aktuell

Bebauungsplan-Entwurf



- WA – allgemeines Wohngebiet
 - Ausschluss: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen
- Festsetzung von überbaubaren Flächen, die das städtebauliche Konzept aufnehmen
- Festsetzung GRZ und GFZ
 - Überschreitung des Höchstmaßes der GRZ in Teilen und der GFZ
- Festsetzung der Geschossigkeiten
 - 4- bis 5-geschossig entlang der Ulzburger Straße
 - 3- und 4-geschossig im rückwärtigen Bereich
 - 6-geschossig an der Heidbergstraße als Auftakt
- Festsetzung von differenzierten Gebäudehöhen

11 Bebauungsplan Nr. 314

03.06.2021

norderstedt.de

Bebauungsplan-Entwurf



- Festsetzung der Tiefgaragen zur Unterbringung aller Stellplätze
- Festsetzung von Straßenverkehrsflächen und Rad- und Fußwegen
- Sicherung der Grünflächen
 - Entlang der Bahn, Pocket-Park und am Rüsterweg
- Festsetzungen zum Lärmschutz, Verkehrslärm und Gewerbelärm
- Festsetzungen zur Entsorgung von Boden
- Festsetzungen zu Eingriff und Ausgleich



12 Bebauungsplan Nr. 314

03.06.2021

norderstedt.de

Weiteres Verfahren



- 03.06.2021 Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
- Die Auslegung der Planunterlagen soll zeitnah erfolgen und soll daher bis in die Sommerferien hineinreichen
- Die Auslegung wird deswegen auf einen Zeitraum von 6 Wochen verlängert (anstatt von 4 Wochen)
- Es wird damit ausreichend Zeit eingeräumt, Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens abzugeben
- Beschluss über das Ergebnis der Offenlage und Satzungsbeschluss Anfang Herbst 2021



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT