

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 22/0286
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.07.2022
Bearb.:	Blaudszun, Jan	Tel.: -651	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	18.08.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 329 Norderstedt, "südlich Harckesheyde / beidseitig Falkenbergstraße";

Gebiet: südlich Harckesheyde, westlich Industriestammgleis, nördlich Moorweg, Siedlung am Moorweg, Siedlung an der Kleekoppel und östlich Harckesheyde 96 / 96a; hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 329 Norderstedt "südlich Harckesheyde /beidseitig Falkenbergstraße", Gebiet: südlich Harckesheyde, westlich Industriestammgleis, nördlich Moorweg, Siedlung am Moorweg, Siedlung an der Kleekoppel und östlich Harckesheyde 96/96a (Anlage 1 zur Vorlage B 22/0286) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 30.06.2022 (Anlage 2 zur Vorlage B 22/0286) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 30.06.2022 (Anlage 3 zur Vorlage B 22/0286) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 3.1, 3.2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 und 13 der Anlage 5 der Vorlage B 22/0286 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: 15
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:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 329 „südlich Harckesheyde /beidseitig Falkenbergstraße“, erfolgte am 05.12.2019 (B19/0495) im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr (Vorberatung) und in der Stadtvertretung am 03.03.2020 (B19/0495/1) inkl. 40 % geförderter Wohnungsbau. Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde dieser Bebauungsplan Vorentwurf erstellt.

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 329 Norderstedt werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Baurechten für Wohnungsbau
- Schaffung von Baurechten für geförderten Wohnungsbau
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Knicks
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung im Grünzug
- Sicherung der Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht für das nordwestliche Quartier im Bereich südlich der Harckesheyde straßenbegleitend eine 3 geschossige Wohnbebauung vor und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine 2 geschossige Reihenhausbebauung. Die Reihenhauszeilen in unterschiedlicher Länge und Ausrichtung schaffen im südlichen Bereich den Übergang zur kleinteiligeren Bebauung an der Kleekoppel. Der Geschosswohnungsbau an der Harckesheyde stellt an der Hauptverkehrsstraße eine adäquate Baustruktur dar, mit der eine straßenabgewandte Südseite geschaffen wird und eine abschirmende Wirkung für das Gesamtquartier erreicht werden kann.

Das nordwestliche Quartier wird durch eine neue Erschließungsstraße von der die Harckesheyde aus erschlossen. Der Anbindungspunkt wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands festgelegt. Die Anlage von Stellplätzen ist zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen vorgesehen, lediglich für die Reihenhäuser sind oberirdische Stellplätze geplant. Die vorhandenen Bäume und Knicks am nördlichen und südlichen Rand werden durch ausreichend dimensionierte Knick- bzw. Baumschutzbereiche gesichert.

Das Quartier südöstlich der Falkenbergstraße wird über eine neue Erschließungsstraße von der Falkenbergstraße aus erschlossen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung in Form von punktförmigen 3 geschossigen Stadthäusern vor, die in lockerer Reihe im Übergang zur freien Landschaft stehen. Im südwestlichen Teil sind 2 geschossige Reihenhauszeilen geplant, die einen offenen Übergang zur kleinteiligeren Bebauung am Moorweg bilden.

Die neue Erschließungsanlage endet im Südosten mit einer Wendeanlage, die eine Öffnung zur freien Landschaft herstellt und mit angrenzenden Grün- und Spielflächen eine Platzstruktur schafft, die zur Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Quartiers beitragen soll. Südlich der geschaffenen Platzstruktur gruppieren sich drei weitere Stadthäuser und markieren damit das südliche Ende dieses Wohnquartiers. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt auch in diesem Quartier überwiegend in Tiefgaragen, nur für die Reihenhäuser sind oberirdische Stellplätze in Sammelanlagen vorgesehen. Die vorhandenen Bäume und Knicks entlang der Südwestgrenze werden ebenfalls durch ausreichend dimensionierte Knick- und Baumschutzbereiche geschützt.

Die neuen Erschließungsanlagen sind nach dem Prinzip „shared space“ dimensioniert und erhalten jeweils 13 Parkplätze. Weiterhin ist ein Streifen für Straßenbegleitgrün und eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird in Mulden zur Versickerung gebracht.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass innerhalb der rund 3 ha großen neuen Wohngebietsflächen insgesamt ca. 220 Wohneinheiten in unterschiedlichen Typologien realisiert werden können.

Anzahl der Wohneinheiten	
Reihenhäuser	43
Geschossbauten	179
Gesamt	222

Nach Beschluss der Stadtvertretung vom 03.03.2020 (B 19/0495/1) soll das Bauleitplanverfahren, abweichend zum Beschluss der Stadtvertretung vom 22.10.2019, mit einem Anteil von 40 % öffentlich geförderten Wohnungsbau, der im nördlichen Teilbereich, südlich der Harckesheyde untergebracht wird, eingeleitet werden.

Das Konzept sichert außerdem den prägenden Baumbestand sowohl entlang der südlichen Plangebietsgrenze als auch entlang der Harckesheyde ein, wodurch eine hohe Wohnqualität und eine begrünte Einbindung in das Landschaftsbild gesichert werden kann.

Durch den Bebauungsplan wird nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern auch eine wichtige öffentliche Grünverbindung einschließlich Rad- und Fußwegen planungsrechtlich gesichert, die im Norden an den Grünzug der „Grünen Heyde“ anbindet und nach Süden in Richtung des Stadtparks fortgeführt wird. Die weiteren umfangreichen Grünflächen bis zur Gleisanlage im Osten werden durch den Bebauungsplan langfristig als Maßnahmenfläche gesichert und zum Teil als Ausgleichsflächen für das Vorhaben festgesetzt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes, Stand 30.06.2022
3. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 329 der Stadt Norderstedt, Stand 30.06.2022
4. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 329 der Stadt Norderstedt, Stand 20.07.2022
5. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung