B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 01/0221	
69 - Amt Stadt als Lebensraum			Datum: 02.05.2001	
Bearb.	: Frau Kroker	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: tr		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

17.05.2001

Bebauungsplan Nr. 246 - Norderstedt - Gebiet: "Langenharmer Weg / Theodor-Storm-Straße" nördlich Langenharmer Weg, östlich Flurstück 50/158, südlich Garagenkomplex zur Siedlung "Am Falkenhorst/Ost", westlich Gewerbegebiet Stonsdorf hier: Beschluss zur frühzeitige Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Absatz 1 BauGB sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 246 - Norderstedt - "Feuerwache Harksheide Langenharmer Weg / Theodor – Storm - Straße" nördliche Langenharmer Weg, östlich Flurstück 50/158, südlich B-229 Garagenkomplex zur Siedlung "Am Falkenhorst/Ost", westlich Gewerbegebiet Stonsdorf die öffentliche Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) erfolgen. Das von der Verwaltung ausgearbeitete städtebauliche Konzept als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird zur Kenntnis genommen und gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1., 2., 3.1, 4., 6., 7., 8., 9. und 11. der Anlage 4 zur Vorlage Nr. 01/0221 durchzuführen.

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

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:

Haushaltsplan:

Ausgabe:

Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 246 – Norderstedt – wird für diesen Bereich eine Entwicklung angestrebt, die einen Geschosswohnungsbau vorsieht. Derzeit ist bereits eine straßenseitige Bebauung nach § 34 BauGB entlang des Langenharmer Weges möglich.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Um den betroffenen Bürgern frühestmöglich Gelegenheit zu geben, zur beabsichtigten Planung Stellung zu nehmen und Anregungen vorzubringen, sollen in einer öffentlichen Veranstaltung (frühzeitige Bürgerbeteiligung) Ziele und Zwecke der Planung vorgestellt werden.

Für diese Veranstaltung wurde von der Verwaltung ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das die städtebaulichen Ziele und somit eine mögliche bauliche Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Feuerwache Harksheide darstellt.

~~GG~~ Grundsätzlich ~~es soll eine Geschoss~~ ~~Wohnungsbebauung~~ auf dem Grundstück der Feuerwache Harksheide ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll das Gebiet als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Absatz 3 sollen nicht zugelassen werden, da sie starke Verkehre mit sich bringen, die einer Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen würden. Lediglich entlang des Langenharmer Weges soll die Möglichkeit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungswesens ermöglicht werden, da der Standort in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Stonsdorf für z.B. einen Hotelstandort attraktiv ist.

Entlang des Langenharmer Weges wird die bestehende Bauflucht aufgenommen und fortgeführt.

Es ist eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorgesehen, die eine Verbindung zwischen der lockeren eingeschossigen Wohnbebauung westlich des Plangebietes und der verdichteten dreigeschossigen Gewerbebebauung östlich des Plangebietes herstellt.

Es soll eine Überbaubarkeit, GRZ 0,3, festgesetzt werden, die zum einen eine relativ hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglichen soll, andererseits aber angepasst an bestehende Strukturen erfolgt und unterhalb des bestehenden Maßes der baulichen Nutzung und der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO bleibt.

Es ~~sollen könnten~~ ca. 40 – 43 Wohneinheiten entstehen.

Die bestehende Birkenreihe im westlichen Bereich des zu überplanenden Gebietes wird erhalten. Der Grünzug entlang der östlichen Seite der Theodor-Storm-Straße wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Es soll ein Stellplatzschlüssel von 1 : 1,5 festgesetzt werden. Die privaten Stellplätze sollen ausschließlich in einer Tiefgarage erstellt werden. Oberirdisch sind nur Besucherstellplätze entlang der Theodor – Storm – Straße, als öffentliche Stellplätze vorgesehen. Der gegenüber der LBO erhöhte Stellplatzschlüssel ist lediglich eine Anpassung an den herrschenden Bedarf und an den deutschlandweiten Trend des Besitzes eines Zweitwagens. Um den oberirdischen Bereich nicht übermäßig zu versiegeln, um die Möglichkeit zu schaffen, einen beruhigten Innenbereich zu erstellen und um eine möglichst großzügige Ausnutzung zu erzielen, sollen die Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht werden.

~~Das zu überplanende Grundstück wird durch einen im Mittel 30 m breiten Grünzug vom Gewerbegebiet Stonsdorf getrennt liegt in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet Stonsdorf. Da eine Bebaubarkeit des Grundstückes grundsätzlich entlang des Langenharmer Weges auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, nach § 34 BauGB, sind hier besondere Anforderungen an den Umgang mit Lärmimmissionen zu stellen. Der Schutzanspruch der DIN 18005 – Schallschutz im Städte Zur Beurteilung der Lärmsituation in Bezug auf das bestehende Gewerbegebiet Stonsdorf ist die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – hier nicht heranzuziehen, da die Wohnbebauung in diesem Fall an das bestehende Gewerbegebiet heranrückt. Maßgeblich sind hier die tatsächlichen Verhältnisse. Dabei ist ausschlaggebend, dass eine Vorbelastung des zu überplanenden Grundstückes bereits zum heutigen Zeitpunkt gegeben ist. Zu Sicherung der nach § 1 BauGB geforderten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im weiteren Verfahren detaillierte Untersuchungen der Lärmimmissionen anzustellen und gegebenenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu beheben, deren Erforderlichkeit im weiteren Verfahren noch geprüft werden muss. bau – ist aus o.g. Gründen hier nicht gegeben. Vielmehr sind als Maßstab gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuziehen und einzuhalten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Gewerbegebiet Stonsdorf wurde eine Gewerbelärmuntersuchung durchgeführt. Diese ergab, dass eine Wohnbebauung auf dem Grundstück der Feuerwache unter Beachtung der bestehenden Gewerbelärmimmissionen erfolgen kann. Mögliche bestehende Verkehrslärmimmissionen sind im weiteren Verfahren detailliert zu untersuchen und gegebenenfalls durch passive Schallschutzmaßnahmen zu beheben.~~

Anlage(n)

1. Geltungsbereich des Beschlusses zum B-Plan 246
2. Bestandsplan
3. Städtebauliches Konzept B 246
4. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------