

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0044
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 28.01.2010
Bearb.:	Frau Beate Kroker	Tel.: 206	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

18.02.2010

Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt "Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg"
Gebiet: südlich Weg am Denkmal, westlich Falkenbergstraße, nördlich Glashütter Weg, östlich Cordt-Buck-Weg
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt "Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg", Gebiet: südlich Weg am Denkmal, westlich Falkenbergstraße, nördlich Glashütter Weg, östlich Cordt-Buck-Weg beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 02.02 2010 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes (WmK), des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des Entwurfes des klimaschutzorientierten Energiekonzeptes
- Nachverdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der Belange der Eigentümer
- Erhalt und Sicherung des Großgrünbestandes und angemessener Gartenstrukturen
- Entwicklung eines Verkehrskonzeptes insbesondere zum ruhenden Verkehr zur Erschließung des Gebietes

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

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

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	----------	-------------------

Sachverhalt

1. Planungsanlass / Planungserfordernis

Das Gebiet liegt in sehr günstiger Lage. An der Ulzburger Straße befinden sich in fußläufiger Entfernung Versorgungseinrichtungen mit Waren des täglichen Bedarfs und verschiedene Ärzte. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule vorhanden. An der Ulzburger Straße als auch an der Falkenbergstraße befinden sich Bushaltestellen, die eine gute ÖPNV-Anbindung gewährleisten. Zudem liegt das Gebiet in fußläufiger Entfernung zum Norderstedter Stadtpark.

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 250 muss derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden, was bedeutet, dass sich ein Vorhaben in die nähere Umgebung einfügen muss. Dieses hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass nördlich der Grootkoppelstraße und nördlich des Glashütter Weges bereits eine bauliche Verdichtung in Form einer 2. Baureihe begonnen wurde, jedoch für die Bereiche südlich der Grootkoppelstraße und südlich des Weg am Denkmal lediglich eine einzeilige Bebauungsmöglichkeit an den Erschließungsstraßen besteht.

Bei dem Planbereich „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“ handelt sich um ein Gebiet, das durch Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken charakterisiert ist. Bereits das Nachverdichtungskonzept sah für diesen Bereich eine bauliche Verdichtung vor.

In den vergangenen Monaten wurden von Seiten der Stadt zwei Gutachten erarbeitet. Dabei handelt es sich zum einen um das Wohnungsmarktkonzept Norderstedt (Vorlagen Nr. B 09/0301 mit Beschluss vom 02.07.2009) und das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 - ISEK (Vorlagen Nr. B 09/0332 beschlossen am 22.09.2009). In beiden Gutachten wurde dieser Bereich näher betrachtet und bewertet und es wurden Handlungsempfehlungen für das Gebiet ausgesprochen.

Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt wies für diesen Bereich nach, dass ein demografischer Wandel hier bereits erkennbar ist. Dieses hat zur Folge, dass ein Generationenwechsel erfolgen wird bzw. sich in Teilen bereits vollzieht. Im Rahmen des Wohnungsmarktkonzeptes tauchte in diesem Zusammenhang die Frage auf, unter welchen Bedingungen die ältere Generation im Quartier verbleiben kann, z.B. durch barrierefreien Umbau oder in Form von Mehrgenerationenwohnen. Der Generationenwechsel hat aber auch zur Folge, dass große Grundstücke zum Verkauf stehen werden. In diesem Moment taucht vermehrt die Frage nach der Bebaubarkeit im Garten in Form einer 2. Reihe auf. Gerade junge Familien haben oft den Wunsch nach kleineren Grundstücken. Ein Ansatz des Wohnungsmarktkonzeptes ist es, in Form einer themenübergreifenden „Plattform“ alle Akteure einzubinden, um frühzeitig bei der Entscheidungsfindung behilflich zu sein um zunächst ergebnisoffen, dann aber zielgerichtet beraten zu können.

Zur Unterstützung und externen Begleitung eines solchen Umwandlungsprozesses sowie zum Aufbau einer stadtweiten Beratungs- „Plattform“ hat die Stadt Norderstedt im Herbst 2009 einen entsprechenden Antrag auf Teilnahme an einem diesbezüglichen Modellvorhaben beim Bundesbauministerium gestellt, über den bislang noch nicht entschieden wurde („Modellvorhaben zum altersgerechten Umbau von Wohngebäuden und Wohnquartieren“). Nach erster Einschätzung könnte sich das Plangebiet durchaus als ein mögliches Quartier für ein solches Modellvorhaben eignen.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept, welches sich auf die Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes stützt, definiert das Projekt „Quartier im Wandel“ und beschreibt damit, vor welchen Herausforderungen die Stadtplanung steht, um die bereits eingesetzten Entwicklungen zielgerichtet zu steuern und ein nachhaltiges Entwicklungskonzept für den Bereich aufzustellen und umzusetzen. So ist eine Handlungsempfehlung für diesen Bereich die Bildung einer internen Arbeitsgruppe, die mit externer Unterstützung Beteiligungs- und Kooperationsstrategien entwickelt und umsetzt. Die vorhandene Infrastruktur muss langfristig gesichert werden und es müssen Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes getätigt

werden. Für das Gebiet Grootkoppelstraße bedeutet das, die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts mit Rahmenbedingungen, das in Form von individuellen Teilkonzepten umgesetzt werden kann.

Die Baustruktur ist zu einem großen Teil als alt einzustufen und somit wird sich hier zukünftig vermehrt die Notwendigkeit von Sanierungen stellen. Komplettsanierungen stellen sich für Gebäude diesen Alters wirtschaftlich dar (dieses ist ein Ergebnis des klimaschutzorientierten Energiekonzeptes für den Gebäudesektor der Stadt Norderstedt – im Entwurf).

Aufgrund der Plangebietsgröße und der o.g. vorherrschenden Strukturen und Rahmenbedingungen erfordert eine bauliche Entwicklung, die alle genannten Aspekte berücksichtigen soll, einen Bebauungsplan. Gemäß Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, um: „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt ...“ zu ermöglichen (§ 1 (5) BauGB). Dabei sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen genauso zu berücksichtigen, wie z.B. die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. der sparsame und effiziente Umgang mit Energie (§ 1 (6) BauGB).

Aus den o.g. Aspekten, wie z.B. erhöhter Sanierungsbedarf, Generationenwechsel, aber auch mit Hinblick auf öffentliche Belange, wie z.B. Baumschutz, Sicherung angemessener Grünstrukturen oder verkehrliche Erschließung soll für das Plangebiet ein Bebauungsplan erstellt werden, der zusätzlich zum formalrechtlichen Bauleitplanverfahren eine begleitende Unterstützung zu Sanierungsfragen, Modernisierung, Umbau bzw. Neubau anbietet. Es soll integriert in ein Bauleitplanverfahren eine Kommunikationsplattform entstehen, die mit den erforderlichen Akteuren gemeinsam umsetzbare Konzepte entwickelt.

2. Planungsziel

Mit der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für den Bereich „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“ soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, diesen Bereich baulich zu verdichten.

Dabei ist einer kompakten Bauform aus energetischer Sicht der Vorrang zu geben. Zudem sollte besonders auf die mögliche Verschattung von Gebäuden geachtet werden. In der Zukunft ist verstärkt damit zu rechnen, dass Sanierungen im Gebiet erfolgen werden. Hier sollte rechtzeitig angesetzt werden, um über gezielte Beratung und Begleitung aus energetischer Sicht optimale Ergebnisse zu erzielen.

Der vorhandene Großgrünbestand soll berücksichtigt werden, um auch zukünftig eine Siedlung zu behalten, die durch ein „Wohnen im Grünen“ gekennzeichnet ist.

Besonderes Augenmerk ist zudem auf die Erschließung zu richten. Gerade die Unterbringung des ruhenden Verkehrs muss, unter Berücksichtigung der vorhandenen geringen Straßenquerschnitte, geprüft und in ein zukunftsfähiges Konzept integriert werden.

3. Verfahren

Es wird von Seiten der hauptamtlichen Verwaltung vorgeschlagen, im Rahmen der als nächstes anstehenden frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, für das Plangebiet mit den Akteuren vor Ort mehrere mögliche Formen der Nachverdichtung als Prinzipskizzen zu diskutieren bzw. zu erarbeiten. Unter dem Schlagwort Nachverdichtung sind verschiedene Modelle denkbar. Zum einen ist sicherlich die „klassische“ 2. Baureihe denkbar, aber gerade in einem Gebiet wie diesem sollten auch andere Konzepte durchdacht werden, wie z.B. eine Verdichtung einzeilig über eine Aufstockung und energetische Sanierung. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sind Fragestellungen, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen oder Generationenwechsel im Gebiet zu prüfen. Die Informationsveranstaltung soll daher dazu dienen, im ersten Schritt die Bürger und Bürgerinnen über andere, neue Wohnformen zu informieren, Vor- und Nachteile aufzuzeigen und vor allem die Bereitschaft für eine Veränderung abzufragen.

Der erforderliche Beschluss für die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung würde von Seiten der hauptamtlichen Verwaltung als nächstes vorbereitet und dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr zum Beschluss vorgelegt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan