

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 14/0296
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 25.06.2014
Bearb.:	Herr Thomas Röhl	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013/Herr Thomas Röhl -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	03.07.2014	Anhörung

Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt "Richtweg"
hier: Anfragen der Interessengemeinschaft Garstedter Dreieck Ost zum Planungsentwurf des Siegers des Auslobungsverfahrens

Die Fragen wurden gestellt durch die Herren H. Heydecke und M. Goldschmidt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.05.2014

Frage

Welche Grundstücke und Flächen sind im Bereich Richtweg/Buschweg/Buchenweg für die Bebauung vorgesehen?

Antwort

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans ist abgegrenzt durch die Straßen Buchenweg und Buschweg, die Bahnlinie der U 1 und die unmittelbar südlich Richtweg/westlich der Bahnstation angrenzenden Flurstücke. Bei kompletter Umsetzung der Planungsziele sind nördlich Richtweg alle derzeit bebauten Grundstücke (Richtweg 22 bis 28, Buschweg 88 und 90 und Teile der Flurstücke 71/3, 75/5, 620, 70/44 und 70/46 für eine Bebauung vorgesehen. Südlich Richtweg sind es die Flurstücke 72/24, 72/25, 72/26 und 72/30. Im Zuge des o. g. Auslobungsverfahrens musste der Nachweis erbracht werden, wie belastbar und tragfähig die eingereichten städtebaulichen Konzepte waren, wenn ein mit einem mittel- bis langfristigem Abgang der nördlich Richtweg befindlichen Wohnbebauung nicht zu rechnen ist. Im Zuge des anstehenden Bauleitplanverfahrens wird mit dieser Frage gewissenhaft umzugehen sein. (siehe Anlage 1, Lageplan)

Frage

Wie viele Wohneinheiten werden im Planungsgebiet Garstedter Dreieck Ost errichtet?

Antwort

Insgesamt ist bei kompletter Umsetzung der Planung mit ca. 200 Wohneinheiten (WE) zu rechnen.

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

Frage

Wie sind die Wohneinheiten konkret auf die dafür vorgesehenen Grundstücke verteilt?

Antwort

Gemäß städtebaulichem Konzept (Siegerentwurf) sollen nördlich Richtweg drei und südlich Richtweg ein Bebauungscluster (von den Entwurfsverfassern „Solarhof“ benannt) zur Realisierung kommen (siehe Lageplan). Die nördlich Richtweg geplanten „Solarhöfe“ bestehen jeweils aus drei Gebäuden, in einem Spektrum vom 2-geschossigen Reihenhauses bis zum 4-geschossigen Mehrfamilienhaus (plus Staffel). Der südlich Richtweg geplante „Solarhof“ besteht aus 4, um einen Innenhof gruppierten, Gebäuden, in 3- bis 4-geschossiger Bauweise (z. T. mit Staffelgeschoss).

Bei kompletter Umsetzung des Siegerentwurfs würden nördlich Richtweg ca. 100 WE und südlich Richtweg ca. 100 WE entstehen. Bei partieller Umsetzung (sprich: bei Berücksichtigung des Gebäudebestandes nördlich Richtweg) würde die Wohnungsanzahl nördlich Richtweg auf ca. 60 WE sinken.

Frage

Welche Geschosshöhen sind wo und mit welcher konkreten Ausgestaltung geplant?

Antwort

Siehe oben.

Leitidee des Siegerentwurfs ist die Errichtung von Hofstrukturen, benannt als sog. „Solarhöfe“. Die als Holzbauten vorgeschlagenen kompakten Baukörper sollen den in der Auslobung gestellten Anforderungen an Nachhaltigkeit Rechnung tragen.

Frage

Welche Abstände/Grenzen zur vorhandenen Bebauung und zu den Knickanlagen sind vorgesehen?

Antwort

Bei völliger Umsetzung des Konzeptes wären, bezogen auf den Gebäudebestand, keine Abstandsflächen mehr zu berücksichtigen, da dieser überplant ist.

Ohne Umsetzung des mittleren „Solarhofes“ nördlich Richtweg (also bei Berücksichtigung des Gebäudebestandes) im ungünstigsten Fall 15 m bis 20 m Abstand.

Im weiteren Verfahren wären hier noch Spielräume zur Optimierung der Abstandsflächen zu prüfen.

Frage

Wie wird die vorhandene eingeschossige Bebauung am Busch-/Richtweg im Siegerentwurf eingebunden/berücksichtigt?

Antwort

Siehe oben.

Frage

Wie werden sich Gebäude mit ggf. mehr als 3 Geschossen in das erhaltenswerte dörfliche Stadtbild einfügen?

Antwort

Bei der am Richtweg, resp. am Buschweg entstandenen Bebauung handelt es sich aus städtebaulicher Sicht nicht um eine bauhistorisch bedeutsame dörfliche Siedlungsentwicklung.

Die erhaltenswerten, auf eine ehemalige Dorfstruktur hinweisenden baulichen und landschaftlichen Elemente stellt die weiter südlich am Buschweg belegene Hofstelle mit seinem

markanten Baumbestand dar. Diese ist in der Masterplanung berücksichtigt und nicht Bestandteil des Plangebietes.

Der Siegerentwurf ist Ergebnis eines Auswahlverfahrens durch qualifizierte Fach- und Sachpreisrichter. Zitat aus dem Protokoll der Jury-Sitzung: „Der Entwurf verleiht dem Quartier ein Alleinstellungsmerkmal und eine eigene Identität, die zukunftsfähig ist und kann aufgrund seiner Einzigartigkeit zu einem „Leuchtturmprojekt“ für die Stadt Norderstedt werden. Das Konzept setzt die Leitgedanken des Masterplans sehr gut um. Der Bezug, der zur Landschaft geschaffen wird, ist stark ausgebildet, Der Städtebau ist variabel, kann weiter entwickelt werden und ist anpassungsfähig. In der Architektur und Freiraumplanung werden die städtebaulichen Leitgedanken konsequent weitergeführt.“

Frage

Wo und wie sind die Zufahrtsstraßen/-wege im Bereich Richtweg geplant?

Antwort

Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist über eine parallel zur Bahnlinie geführte neue Straße an den Buchenweg geplant. Die Erschließung der einzelnen „Solarhöfe“ nördlich Richtweg soll peripher zwischen regionalem Grünzug und neuem Wohngebiet erfolgen. Die Anbindung des „Solarhofes“ südlich Richtweg führt über einen der U-Bahn-Haltestelle vorgelagerten Platz.

In Verbindung damit ist eine Entmotorisierung des Busch- und Richtwegs geplant. Dies setzt allerdings einen Abgang der am Richtweg belegenen Bestandsgebäude voraus.

Frage

Wo sind Zufahrten zu den Tiefgaragen vorgesehen?

Antwort

Die Zufahrten befinden sich jeweils direkt vor den „Solarhöfen“. Somit entstehen autofreie Innenhöfe.

Frage

Wo sind gewerbliche Flächen geplant? Welcher Anteil an gewerblichen Flächen ist geplant? Welche konkrete Nutzung ist bei den gewerblichen Flächen vorgesehen?

Antwort

Nur im südlichen „Solarhof“, direkt am Bahnhofsvorplatz sind in geringem Umfang (ca. 600 m) gewerbliche bzw. soziale Einrichtungen vorgeschlagen (Bäckerei, Café, Kiosk und Kindertagesstätte).

Frage

Wie sieht der Überplanungsentwurf für Bestandsbebauung im Bereich Richtweg aus?

Antwort

Derzeit gibt es noch keinen Entwurf einer Überplanung des Siegerentwurfs. Allerdings ist vor dem Hintergrund der eigentumsrechtlichen Tatbestände davon auszugehen, dass die anstehende Bauleitplanung eine geeignete, rechtlich haltbare Antwort auf die gestellten Fragen finden muss und wird.

Frage

Welche Plananpassungen sind für B 305 beabsichtigt?

Antwort

Siehe oben.

Frage

Wie wird der ländliche/dörfliche Charakter des Gebietes bei der Bebauung erhalten?

Antwort

Mit der Umsetzung des Siegerentwurfs wird sich sowohl die derzeitige Erscheinung des Siedlungsgefüges als auch des Landschaftsraumes deutlich verändern.

Allerdings sichert das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept konsequent die vorhandenen erhaltenswerten Grün- und Redderstrukturen, hält für die zukünftigen Anwohner/-innen wohnungsnah landschaftsbezogene zusammenhängende Freiflächen vor und im Weiteren bleibt der regionale Grünzug von einer Neubebauung geschont.

In Anbetracht der Zentralität der potenziellen Bauflächen stellt das durch eine Preisjury nahezu einstimmig favorisierte Konzept eine gelungene Lösung zur urbanen Verdichtung um einen ÖPNV-Haltepunkt bei gleichzeitiger Wahrung der erhaltenswerten prägenden Landschaftselemente dar.

Anlage:

Lageplan