

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 14/0406</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 17.09.2014</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Frau Beate Kroker</b>	<b>Tel.: 207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>60-Frau Kroker/Ja/mö</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>02.10.2014</b>	<b>Entscheidung</b>

## **Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"**

**Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR hier: Aufstellungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße", Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurst. 32/4, Flur 5, FR (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, FR beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 17.09.2014 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechen für Geschosswohnungsbau
- Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes
- Erhalt und Sicherung der angrenzenden Freiflächen
- Schaffung von Ausgleichsflächen

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: ...

### **Sachverhalt**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) wird der Bereich unmittelbar entlang der Moorbekstraße als Wohnbaufläche W 11b dargestellt. Westlich davon sieht der FNP Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage vor (siehe Anlage 3).

Die Moorbekstraße ist eine in diesem Abschnitt einseitig angebaute Straße.

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

Das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt hat einen Wohnungsnachfrage von 1.850 Wohnungen bis zum Jahr 2020 prognostiziert. Diese Nachfrage plus der zu erwartenden Wohnungsabgänge ergibt einen rechnerischen Bedarf an 3.200 Wohnungen bis zum Jahr 2020. Davon entfällt ein Anteil von 1.300 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Unabhängig vom prognostizierten Bedarf kann eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Norderstedt festgestellt werden.

Darüber hinaus gibt es einen hohen Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnungsbau, der im Beschluss der Stadtvertretung, in jedem Wohngebiet 30 % geförderten Wohnungsbau nach zu weisen, seinen Niederschlag findet.

Der Stadt Norderstedt liegt der Antrag eines Investors zur Entwicklung der Flächen westlich der Moorbekstraße vor.

Das erste städtebauliche Konzept (siehe Anlage 4) sieht eine Bebauung mit insgesamt 7 Gebäuden entlang der Moorbekstraße bzw. entlang des Friedrichsgaber Weges vor. Die Gebäude sollen zweigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet werden. Insgesamt sollen ca. 103 Wohneinheiten entstehen, davon ca. 31 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau (ca. 30 %).

Die erforderlichen Stellplätze sollen für die 4 nördlichen Gebäude in Tiefgaragen erstellt werden. Die übrigen Gebäude sollen oberirdische Stellplätze erhalten. Der Stellplatzschlüssel für den Miet- und Eigentumsbereich ist bei 1:1,2 angesetzt und für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bei 1:1. Darüber hinaus soll ein Anteil von 25 % als Besucherparkplätze vorgesehen werden.

Der erhaltenswerte Baumbestand im Plangebiet soll gesichert werden.

Die westlich liegenden Freiflächen sollen erhalten werden. Hier kann der aus der Entwicklung des Gebietes resultierende Ausgleichsbedarf eingriffsnah nachgewiesen werden. Langfristig sind die westlich außerhalb des Plangebietes entsprechend den liegenden öffentlichen Grünfläche als Parkanlage herzustellen. Das Konzept soll eine Zugänglichkeit dieser öffentlichen Flächen bereits heute berücksichtigen.

Es ist ein Fernwärmeanschluss vorgesehen.

Die Realisierung ist in Stufen vorgesehen.

Das vorgelegte erste städtebauliche Konzept stellt eine sinnvolle bauliche Nutzung des Raumes dar.

Daher empfiehlt die hauptamtliche Verwaltung die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens. Eine Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes wird nach Einleitung des Verfahrens Grundlage des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung.

#### **Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
3. Auszug aus dem wirksamen FNP 2020
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes