

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 14/0406 des StuV am 02.10.2014

Betreff: Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße"

Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes vom 02.09.2014

Struck Wohnungsunternehmen · Hauptstraße 70 · 25548 Kellinghusen

Stadt Norderstedt
Baudezernent
Herrn Thomas Bosse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Kellinghusen, den 02.09.2014
Sö/Schn

**Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
für die Flächen westlich Moorbekstraße, südlich Friedrichsgaber Weg**

Sehr geehrter Herr Bosse,

die Flächen westlich der Moorbekstraße und südlich des Friedrichsgaber Weg sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. In den zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Flurstücke 26/90, 26/29, 24/79, 24/76 und 26/89 einbezogen werden.

Die zu entwickelnde Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan (FNP 2020) als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus liegt ein Rahmenplan der Stadt Norderstedt vom 15.01.2013 für das Gebiet zu Grunde.

Gemäß des FNP und des Rahmenplans soll nur ein schmaler Streifen entlang der Moorbekstraße einer Bebauung zugeführt werden. Die westlich davon liegenden Flächen innerhalb der genannten Flurstücke sollen als großzügige Freiflächen, überwiegend naturbelassen, als Übergang zur offenen Landschaft erhalten bleiben.

Beabsichtigt ist die Errichtung von insgesamt 7 Gebäuden, die entlang der Moorbekstraße, bzw. des Friedrichsgaber Weg straßenbegleitend ausgerichtet sind. Die Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss errichtet und über 9 bis 22 Wohneinheiten verfügen.

Aus dem städtebaulichen Konzept ergibt sich ein Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus von ca. 30 % (ca. 31 WE öffentlich gefördert / ca. 103 WE insgesamt).

Die Erschließung ist durch die Moorbekstraße und den Friedrichsgaber Weg bereits vorhanden. Mit Ausnahme der beiden nördlichsten Gebäude ist das Gebiet vollständig über die Moorbekstraße erschlossen. Auf dem nördlichen Flurstück (26/89) erfolgt die Erschließung überwiegend über den Friedrichsgaber Weg. Das an der Moorbekstraße liegende Gebäude orientiert seine Eingänge jedoch ebenfalls zur Moorbekstraße, lediglich die Tiefgaragenzufahrt liegt am Friedrichsgaber Weg.

...2

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen für die vier nördlichen Gebäude in Tiefgaragen, für die drei südlichen Gebäude durch oberirdische Stellplätze nachgewiesen werden. Die oberirdischen Stellplätze sind den jeweiligen Gebäuden zugeordnet, werden mit Hecken eingefasst und mit Einzelbäumen durchgrünt und sind somit im Straßenraum kaum wahrnehmbar.

Der Stellplatzschlüssel liegt für die Miet- und Eigentumswohnungen bei 1:1,2 und für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bei 1:1, zzgl. der jeweils erforderlichen Besucherstellplätze (ca. 25 % der WE).

Die Wohnhäuser sollen mit Fernwärme versorgt werden. Durch den geplanten Effizienzhaus 70-Standard wird der Energieverbrauch auf sehr niedrigem Niveau liegen. Zur Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität sind Versorgungsstationen für Elektrofahrzeuge geplant.

Gegliedert wird das Gebiet durch die im Rahmenplan vorgesehenen Sichtachsen zwischen den Gebäuden in Verlängerung der gegenüber liegenden Straßenachsen (Moorbekwiete und Privatstraße) sowie einem großzügigen Grünbereich in der Mitte des Plangebietes, der gleichzeitig den Verlauf der Moorbek und den Zugang zum dahinterliegenden Freiraum betont.

Dieser Bereich soll neben der Öffnung der hier derzeit verrohrten Moorbek ebenfalls eine attraktive fußläufige Verbindung zur westlich gelegenen AKN-Station schaffen.

Der Baumbestand entlang der Moorbek sowie zwischen dem nördlichen und südlichen Grundstücksbereich soll erhalten werden und dient der Auflockerung, Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und berücksichtigt damit unter anderem die besondere Lage des Gebietes am Rande zur offenen Landschaft.

Die Planungskosten für das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans werden von uns getragen. Externe Erschließungskosten sehen wir aufgrund der vorhandenen Erschließung derzeit nicht. Sofern für diese Maßnahme dennoch weitere Erschließungskosten anfallen, würden diese von uns getragen.

Ausgleichsflächen werden von uns selbstverständlich zur Verfügung gestellt. Zurzeit gehen wir jedoch davon aus, dass der Ausgleich innerhalb des Plangebietes auf den westlich liegenden Grünflächen erfolgen kann.

Die Umsetzung dieses Vorhabens soll durch unser Unternehmen erfolgen, wobei auch die Bebauung im wesentlichen durch uns erfolgt und je nach Nutzung der einzelnen Gebäude ein Verkauf in Form von Eigentumswohnungen sowie in Form von Zinshäusern (Mietwohnhäuser) erfolgen soll.

Wie in unserem Vorgespräch am 18.08.2014 gemeinsam besprochen, soll der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan gem. § 30 BauGB aufgestellt werden. Ein Verfahren gem. § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) ist auf Grund der derzeitigen Eigentumsverhältnisse (nördliches Grundstück, Flurstück 26/89) nicht anwendbar. Um dennoch die gleiche Regelungsdichte wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erhalten, sollen städtebauliche Verträge einschließlich Umsetzungsverpflichtungen geschlossen werden.

Da für das nördliche Flurstück 26/89 derzeit noch ein Wohnrecht besteht, kann dieser kleinere Bereich des Geltungsbereiches zeitlich erst nach dem südlichen, größeren Teilbereich entwickelt werden (Flurstücke 26/90, 26/29, 24/79, 24/76). Demzufolge muss bei den Umsetzungsverpflichtungen zwischen dem nördlichen (2 Gebäude) und dem südlichen Bereich (5 Gebäude) unterschieden werden. Hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahmen auf der südlichen Fläche, halten wir einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren ab Rechtskraft des Bebauungsplanes bis zur Fertigstellung für realistisch.

Mit freundlichen Grüßen

Struck Wohnungsunternehmen
Sönke Struck

Anlagen: - Übersichtsplan über einbezogene Flurstücke
 - Städtebauliches Konzept, Stand 29.08.2014



Harksheider Moor

Moorbektwiete



Lage- und Höhenplan Moorbekstraße	
Gemarkung: Friedensgabe	Flurstück: 26/90/26/29/26/79
Aufgenommen: Salatzky, Januar 2014	geprüft: 26/90/24/76
Gestaltet: Salatzky, Januar 2014	
Auftrag: 2014/7301	Dipl. Ing. A. Müller Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Maßstab: 1:500	Büro Wandbeck Bismarckstr. 20 Tel: 0403731457 Fax: 0403731458 vermessung@wandbeck-nv.de
Stand: 22.01.2014	22048 Hamburg

72 a 72 b 72 c

Städtebauliches Konzept

Öffentlich geförderter Wohnungsbau, ca. 9 WE
 Stellplatzschlüssel 1:1
 9 Stellplätze in Tiefgarage
 +3 Besucherparkplätze

ca. 17 WE
 Stellplatzschlüssel 1:1,2
 19 Stellplätze in Tiefgarage
 + 5 Besucherparkplätze

ca. 30 WE
 Stellplatzschlüssel 1:1,2
 36 Stellplätze in Tiefgarage
 +7 Besucherparkplätze

ca. 25 WE
 Stellplatzschlüssel 1:1,2
 30 Stellplätze oberirdisch
 +6 Besucherparkplätze

Öffentlich geförderter Wohnungsbau, ca. 22 WE
 Stellplatzschlüssel 1:1
 22 Stellplätze oberirdisch
 +5 Besucherparkplätze

RAHMENPLAN

- Sichtfenster in die Landschaft gegenüber der Bestandsstraßen bleiben erhalten
- Weitgehende Einhaltung des Rahmenplans - Betonung des Moorbekzugangs durch Baukörperstellung im zentralen Bereich

QUALITÄTEN

- Betonung des Landschaftszugangs entlang der Moorbek, Schaffung eines halböffentlichen Bereichs durch Raumbildung am Moorbekzugang
- Konsequente Ausrichtung zur offenen Landschaft

WOHNEINHEITEN

- ca. 103 WE
- davon öffentlich geförderte WE: ca. 31 (ca. 30%)

STELLPLÄTZE

- In Tiefgaragen (nördlich) + oberirdische eingegrünte, den einzelnen Gebäuden zugeordnete Stellplätze (südlich) + oberirdische Besucherparkplätze
- Stellplatzschlüssel zwischen 1:1 und 1:1,2
- Besucherparkplätze = 25 % der Wohneinheiten