

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0062
601 - Fachbereich Planung			Datum: 15.02.2016
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	03.03.2016	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen",
Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen
hier: Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 3 Abs. 1 Satz 1 und 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen", Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen (Anlage 1) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden- bzw. TÖB-Beteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 15.02.2016 (Anlage 2) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 6, 7, 8, 9, 11, 13 der Anlage 10 dieser Vorlage durchzuführen.

Auf Grund 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 :

Sachverhalt

Für den Bereich „Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen“ wurde am 03.05.2012 auf Antrag des Grundeigentümers die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (vgl. hierzu B12/0142).

Dieser Bereich ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 4 Friedrichsgabe, rechtskräftig seit dem 24.04.1969, überplant. Dieser Bebauungsplan wurde entsprechend den dort getroffenen Festsetzungen umgesetzt und bietet somit keine Möglichkeiten auf eine weitere bauliche Nutzung des Gebietes.

Da sich seit Umsetzung des Bebauungsplanes die Anforderungen an die Gebäude, z.B. Wärmedämmung, und an das Wohnumfeld verändert haben, möchte der Grundeigentümer dieses Quartier durch umfangreiche Maßnahmen zeitgemäß entwickeln.

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

Zu diesem Zweck werden einige Gebäude abgerissen und durch eine zeitgemäße Neubebauung an gleicher Stelle ersetzt. Die verbleibenden Gebäude werden umfangreich saniert und modernisiert. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Quartier durch 11 neue Baukörper zu erneuern bzw. ergänzen, um diesen Wohnstandort langfristig für verschiedene Nutzer attraktiv zu gestalten und langfristig vermieten zu können.

Insgesamt werden in dem Plangebiet nach Fertigstellung der Maßnahmen 307 Wohneinheiten (WE) liegen, wovon 123 WE am Friedrichsgaber Weg und 20 WE am Röntgengang neu gebaut werden.

Die Forderung nach einem Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen bei Neubauvorhaben wird erfüllt. Insgesamt sollen 143 neue Wohnungen in der Wohnanlage geschaffen werden, wonach gemäß des geforderten Anteils mind. 43 öffentlich finanzierte Wohnungen nachzuweisen sind. Geplant, und vertraglich geregelt, ist der Nachweis von insgesamt 60 öffentlich geförderter Wohnungen, davon sollen 26 WE im Gebäude am Röntgengang und 34 WE in der Rathausallee bzw. Helgolandstraße liegen.

Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen ist eine Neuordnung und Ergänzung der privaten Stellplatzanlagen sowie der öffentlichen Parkplatzflächen notwendig.

Der ruhende Verkehr wird zukünftig sowohl auf ober- wie unterirdischen Abstellflächen untergebracht. Die bestehenden privaten Stellflächen werden dabei teilweise neugegliedert. Die vorhandenen unzeitgemäßen Garagenhöfe werden durch eine Tiefgarage sowie eine im Gebiet zentrierte Anlage ersetzt. Mehrheitlich entstehen die neu zu schaffenden privaten Stellplätze in der Tiefgarage, teilweise sind diese auch speziell für Elektro-Fahrzeuge im Rahmen eines Car-Sharing-Systems vorgesehen. Die zentrale neue Stellfläche, die vom Friedrichsgaber Weg erschlossen wird, besteht aus privaten Stellplätzen sowie öffentlichen Parkplätzen. Eine weitere neue Anlage für private Stellplätze wird über den Röntgengang erschlossen. Ziel ist es, durch die Verortung der neuen Stellplatzanlagen dennoch Ruhebereiche für die Gebiets- sowie die anliegenden Bewohner zu schaffen bzw. zu erhalten.

Insgesamt besteht ein Bedarf an 312 privaten Stellplätzen für das Gebiet. Die ergibt sich aus dem Stellplatzschlüssel, der je WE bei Bestandwohnbauten 1 privaten Stellplatz, bei freifinanziertem Wohnungsbau 1,2 private Stellplätze und bei öffentlich finanziertem Wohnungsbau 0,7 private Stellplätze vorsieht. Für das Car-Sharing sind 10 Stellplätze anzurechnen.

Im Gebiet sind 71 öffentliche Parkplätze vorgesehen, was einen Anteil von ca. 23 % an den Wohneinheiten ausmacht.

Weiterhin wird eine Freiflächengestaltung erarbeitet, die das Wohnungsumfeld attraktiv gestaltet (vgl. Anlage 5).

Die vorhandenen Wegebeziehungen werden erhalten und soweit planungsrechtlich möglich nach barrierefreien Grundsätzen gesichert.

Der vorhandene Quartiersspielplatz wird langfristig planungsrechtlich gesichert.

Der Baumbestand wird weitestgehend erhalten und langfristig planungsrechtlich gesichert.

Zur Realisierung der Maßnahme wurde ein Umzugsmanagement-Plan entwickelt. Der Verbleib der Mieter aus den einzelnen modernisierungsbedürftigen bzw. entfallenden Gebäuden innerhalb ihres angestammten Quartiers kann damit gewährleistet werden. Zunächst erfolgte bzw. erfolgt die Modernisierung der Gebäude II (2013/14) und IV (2015/16). Ende 2016 ziehen die Mieter aus Gebäude III in Gebäude IV, sodass dessen Modernisierung 2017/18 erfolgen kann. Anschließend sollen die Mieter aus den Gebäuden V und VI in das dann modernisierte Gebäude III sowie in das zwischen 2017/18 errichtete Gebäude I ziehen. Die Gebäude V und VI werden 2019 zurückgebaut, der Neubau auf der Fläche von Gebäude V erfolgt 2019/20 und bei Gebäude VI 2020/21 (Anlage 9).

Die Bestandsgebäude sollen im Zuge ihrer Modernisierung ein Blockheizkraftwerk (Friedrichsgaber Weg 453-461) bzw. eine Heizung mit Gas-Brennwerttherme und solarer Warmwasserbereitung (Friedrichsgaber Weg 433-439) erhalten. Für das Gebäude am Röntgen-

gang 8-14 ist derzeit voraussichtlich eine Gas-Wärmepumpe geplant. Der erste Neubau, v.g. Gebäude I, soll mit einer Photovoltaik-Anlage und einer Wärmepumpe ausgestattet werden.

Aufgrund der sich stetig verändernden Anforderung an energetische Bauweisen sind für die weiteren Ersatzneubauten (2019 bzw. 2021) keine verbindlichen Aussagen bezüglich der konkreten energetischen Maßnahmen getroffen worden. Die Prüfung weiterer Maßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 (Stand: 15.02.2016)
3. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 293 (Stand: 15.02.2016)
4. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 293 (15.02.2016)
5. Freianlagenkonzept (Stand: 15.02.2016)
6. Stellplatzplan (Stand: 15.02.2016)
7. Baumbewertungsplan
8. Bestandsplan
9. Umzugsplan Neue Lübecker
10. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung