

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0089
601 - Fachbereich Planung			Datum: 02.03.2016
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:	601/Frau Anna Carina Kerlies -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.03.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg/Stonsdorfer Weg"

Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustrwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

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. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg", Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustrwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide (Anlage 1) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeits- und Behörden- bzw. TöB-Beteiligung) erfolgen.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 110, 21. Änderung vom 29.02.2016 (Anlage 7) und das städtebauliche Konzept vom 24.02.2016 für den Bereich Alter Kirchenweg (Anlage 2) bzw. vom 23.02.2016 für den Bereich Stonsdorfer Weg (Anlage 5) 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 11 dieser Vorlage durchzuführen.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 110, einschließlich aller nachfolgenden Änderungen, sowie Nr. 253 werden im überplanten Bereich aufgehoben.

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

Sachverhalt

Für den Bereich „Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg“ wurde auf Antrag des Eigentümers am 01.10.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen (vgl. hierzu B 15/0482).

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

Dieser Bereich ist planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Nr. 110 (Rechtskraft seit 21.11.1970) und dessen nachfolgenden Änderungen Nr. 13 (textlich, Rechtskraft seit 30.01.1981) und Nr. 20 (Rechtskraft seit 30.06.2004) sowie dem seit dem 28.05.2009 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253 überplant.

Die bestehenden Gebäude genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen durch zeitgemäße Gebäude ersetzt werden. Der für die Wohngebietsflächen maßgebliche Bebauungsplan Nr. 110 und dessen nachfolgende Änderungen bieten hierfür jedoch nicht das Planungsrecht, um das Quartier zukunftsfähig zu gestalten.

Der Eigentümer plant im Zuge der Erneuerung des Quartiers eine Erhöhung der Wohnkapazitäten um ca. 35 % von 223 auf 291 Wohneinheiten (WE). Von den neuen WE wird ein Anteil von 30 % öffentlich gefördert sein.

Am Exerzierplatz ist geplant 92 WE als Service-Wohnungen für Senioren auszugestalten, teilweise auch als öffentlich geförderte Wohnungen. In diesem Bereich sollen zusätzliche Nutzungen auf multifunktionalen Flächen entstehen, wie bspw. ein Café, für physiotherapeutische Anwendungen, Lesungen, Filmvorträge und ggf. ein Kiosk sowie einem Service-Counter für die Bewohner.

Für die Konzeptrealisierung wird der Anteil an bebauter Grundfläche erhöht. Weiterhin erfolgt im Bereich Alter Kirchenweg / Uhlenkamp eine Erhöhung der Geschossigkeit.

Insgesamt sind jeweils 3-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss geplant. Der Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz wird durch ein 5-geschossiges Gebäude in Korrelation zu den bereits den Marktplatz umgebenden Eckgebäuden gefasst, das sich Richtung Westen auf eine 3-Geschossigkeit abstuft sowie entlang der Straße Am Exerzierplatz auf eine 4-Geschossigkeit.

Die absolute Höhe der Gebäude entlang des Alten Kirchenwegs ändert sich dabei nur sehr geringfügig (vgl. Anlage 4).

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Neugliederung der Flächen vor. Anstatt der bisher vorhandenen Zeilenbebauung entlang des Alten Kirchenweges bzw. Stonsdorfer Weges sollen straßenbegleitende Baukörper entstehen, die durch Zeilen- (Alter Kirchenweg) bzw. Punktbauten (Stonsdorfer Weg) ergänzt werden.

An der Straße Am Exerzierplatz entsteht eine teilweise Blockrandbebauung, die sich an der Straße Alter Kirchenweg U-förmig ausprägt. Damit kann für das angedachte, direkt am Kreuzungsbereich Am Exerzierplatz / Alter Kirchenweg gelegene altengerechte Wohnen ein ruhiger Innenbereich gebildet werden.

Insgesamt sind 237 private Stellplätze erforderlich, der Stellplatzschlüssel, privater Stellplatz je WE, liegt bei den freifinanzierten Wohnungen bei 1 : 1,2, den öffentlich geförderten Wohnungen bei 1 : 0,7 und bei den Seniorenwohnungen bei 1 : 0,2. Diese werden auf den Grundstücken des Antragsstellers vor allem in Tiefgaragen nachgewiesen. Die Erschließung erfolgt bei der westlichen Tiefgarage vom Alten Kirchenweg (vgl. Anlage 3) über eine Ein- und Ausfahrt, bei dem Eckgebäude am Marktplatz über die Straße Am Exerzierplatz und bei dem Gebiet am Stonsdorfer Weg (vgl. Anlage 6) über die Rathauströte.

Die Freiflächen sollen grün gestaltet werden. Aufgrund der Neuordnung der Gebäude am Alten Kirchenweg wird im südlichen Bereich ein privater grüner Ruhebereich für die Bewohner geschaffen und eine vergrößerte Abstandsfläche zu den südlich angrenzenden Reihenhäusern erreicht. Teilweise ist vorgesehen, den Mietern kleine Gartenbereiche zur Verfügung zu stellen.

Im Gebietsbereich am Stonsdorfer Weg wird durch die neue Gebäudeanordnung ein grüner innenhofähnlicher Charakter ermöglicht.

Die Neubauten werden an das Fernwärmenetz angeschlossen und durch neue Haustechnikkomponenten ergänzt, um damit den KfW-Standard 55 zu erreichen. Über das energetische Gesamtkonzept soll eine klimaneutrale Energieversorgung für das Quartier gesichert werden.

Zur Realisierung der Maßnahme sind Umzüge der Quartiersbewohner notwendig. Von den 223 Mietverhältnissen sind bereits 61 geklärt, die Wohnungen stehen bereits leer, sind befristet vermietet oder mieterseitig gekündigt. Die übrigen Mieter werden seitens des Eigentümers persönlich angesprochen und über das Vorhaben informiert. Zudem erhalten sie ein Angebot zur Anmietung einer Neubauwohnung, im Besonderen wird älteren Mietern eine Wohnung Am Exerzierplatz angeboten. Für den Übergang werden Wohnungen in einem anderen Objekt angeboten. Weiterhin besteht die Möglichkeit, gänzlich in ein anderes Objekt im Bestand des Eigentümers umzuziehen.

Die Planungen sehen vor, dass zunächst die Gebäude Am Exerzierplatz 2 - 8 und 10 - 12 abgebrochen und durch die Seniorenwohnungen ersetzt werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung: Bereich Alter Kirchenweg (Stand: 24.02.2016)
3. Flächenkonzept Tiefgarage: Bereich Alter Kirchenweg (Stand: 24.02.2016)
4. Höhenentwicklungsplan Bereich Alter Kirchenweg
5. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung: Bereich Stonsdorfer Weg (Stand: 23.02.2016)
6. Flächenkonzept Tiefgarage: Bereich Stonsdorfer Weg (Stand: 23.02.2016)
7. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung (Stand: 29.02.2016)
8. Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110, 21. Änderung (Stand: 29.02.2016)
9. Freianlagenkonzept (Stand: 24.02.2016)
10. Bestandsplan
11. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung