

Anlage 8: zur Vorlage Nr.: B 16/0089 des StuV am 17.03.2016

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

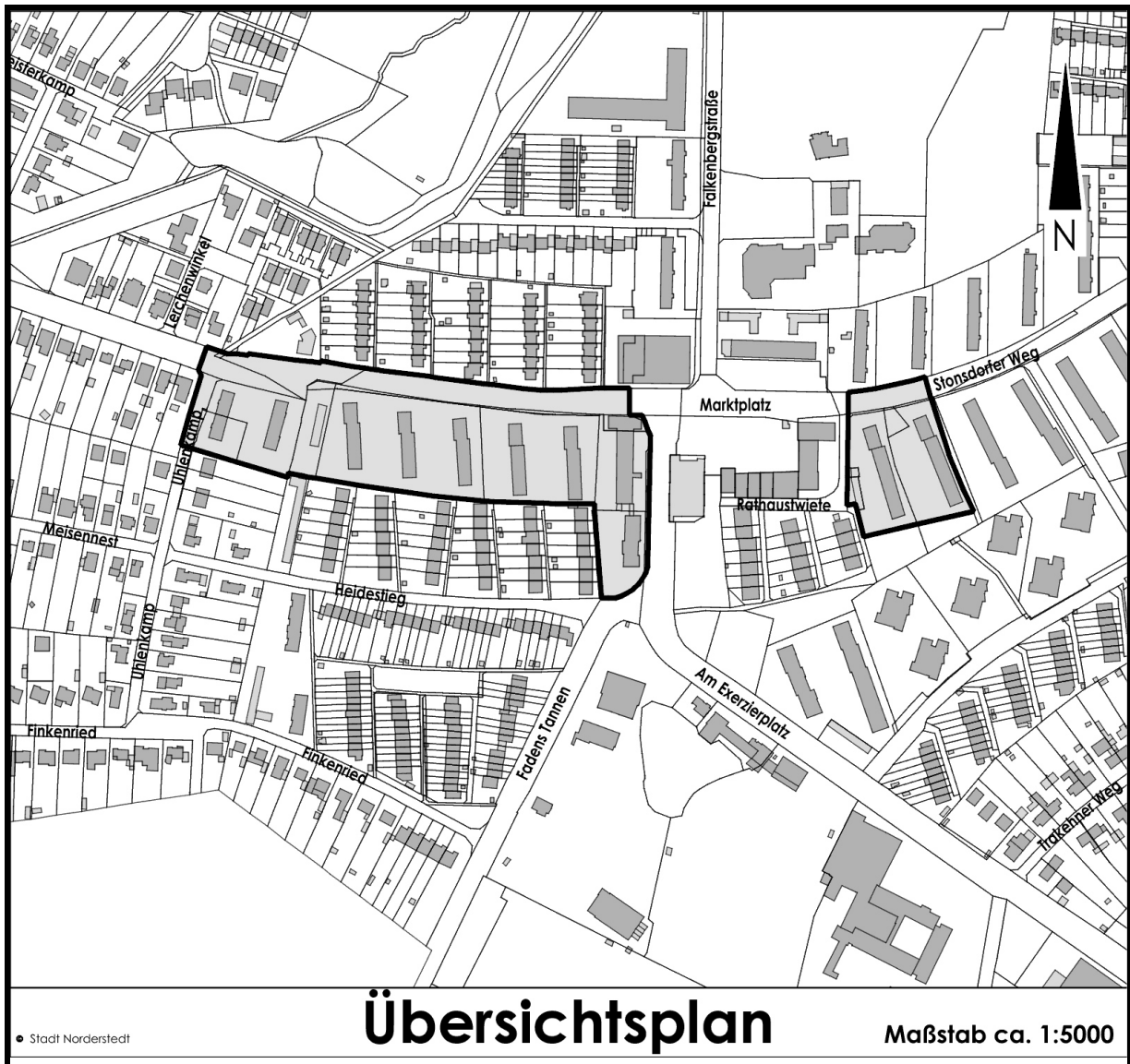
Hier: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110, 21. Änderung (Stand: 29.02.2016)

Begründung

Zum 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 Rathauswiese und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

Stand: 29.02.2016



Begründung

Zum 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 Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

Stand: 29.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
1.1. Rechtliche Grundlagen	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich	3
1.3. Bestand	3
2. Planungsanlass und Planungsziele	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
1.4. Städtebauliche Konzeption	6
1.5. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
1.6. Verkehrsplanung und Erschließung	8
4. Beschlussfassung	9

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVObI. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung
FNP	Der Bebauungsplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). Dieser stellt für den Bereich entlang des Alten Kirchenwegs und dem Stonsdorfer Weg und teilweise dem südlichen Bereich Am Exerzierplatz eine Wohnbaufläche und nördlichen Am Exerzierplatz eine gemischte Baufläche dar.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das Gebiet ist zentral im Stadtgebiet Norderstedt um den Harksheider Markt und in direkter Nähe zum Zentrum der Stadt gelegen.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathaustwiete und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide

1.3. Bestand

Plangebiet Bebauung	Die betroffenen Flächen sind bebaut. Die vorhandene Bebauung besteht aus einer 3-geschossigen Zeilenbebauung aus den 1950er-1960er Jahren entlang des Alten Kirchenwegs bzw. dem Stonsdorfer Weg. Am Marktplatz befindet sich eine straßenbegleitende Riegelbebauung.
Topografie	Das Gelände weist eine unterschiedliche Topografie auf. Teilweise ist sie kaum bewegt, in anderen Teilbereichen steigt das Gelände vom Alten Kirchenweg in Richtung Süden um ca. 0,5 m an und ist auch vom Uhlenkamp in Richtung Am Exerzierplatz leicht ansteigend. Am

Exerzierplatz in Richtung Süden fällt das Gelände um ca. 1,5 m ab.

Umgebung	Die Umgebung des Plangebietes im Bereich des Alten Kirchenwegs ist durch Reihenhausbebauung geprägt. Am Uhlenkamp schließt eine lockere Einzelhausbebauung an. Die Plangebietsfläche am Stonsdorfer Weg ist teilweise umgeben von einer Zeilen- sowie Punkthausbebauung und einer Reihenhausstruktur. Zwischen den Plangebietsbereichen liegt der (Harksheider) Marktplatz. Es handelt sich hierbei um ein Mischgebiet, dass durch Einzelhandel und gastronomische Betriebe geprägt ist, sowie eine Parkplatzfläche. Die Bebauung ist vergleichsweise großflächig und weist eine größere Höhe auf als die umliegenden Wohngebäude.
Eigentumsverhältnisse	Die betroffenen Bauflächen befinden in Privateigentum, die Straßenflächen im Eigentum der Stadt Norderstedt.
Planungsrechtliche Situation	Der Bebauungsplan Nr. 110, 21. Änderung, der Stadt Norderstedt überplant einen Teilbereich des seit 1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 110 der Stadt Norderstedt sowie dessen seit 1981 rechtskräftige textliche Änderung Nr. 13 und die seit 2004 rechtskräftige Änderung Nr. 20. Weiterhin wird der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 253 der Stadt Norderstedt in Teilen überplant. Der bislang wirksame Bebauungsplan Nr. 110 setzt für die Flächen des Plangebietes entlang des Alten Kirchenwegs sowie dem Stonsdorfer Weg Reines Wohngebiet [WR] sowie für die Fläche Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz Allgemeines Wohngebiet [WA] jeweils in geschlossener Bauweise [g] fest. Die Anzahl der Vollgeschosse ist zwingend auf drei [III] Vollgeschosses festgesetzt, ausgenommen am Alter Kirchenweg / Uhlenkamp, wo zwei [II] Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind, sowie Am Exerzierplatz, wo im Kreuzungsbereich zwei [II] bzw. straßenbegleitend auch vier [IV] Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind. Die 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 setzt im Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 Verkehrsfläche fest. Gleiches gilt für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 253.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	Ein Investor ist an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, den im Plangebiet vorhandenen Wohnungsbestand zu erneuern. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zeitgemäße Anpassung und Entwicklung des Plangebietes geschaffen.
----------------	--

Wohnungsmarktkonzept Die Stadt Norderstedt hat im Jahr 2009 ein Wohnungsmarktkonzept (WMK) erarbeitet, um bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung die veränderte Nachfrage und den Bedarf an Wohnraum berücksichtigen zu können.

Das WMK macht deutlich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum deutlich verändert hat. Zum einen quantitativ, hinsichtlich der individuellen Wohnfläche und der Anzahl der Wohnungen als auch qualitativ, zum Beispiel hinsichtlich der Wohnform oder der Ausstattung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung wird in dem WMK der Stadt Norderstedt in dem Quartier Nr. 8 berücksichtigt. Das Gebiet wird als Alternndes Mischgebiet mit begrenzten Wohnbaupotenzialen bewertet. *„Besonderer Handlungsbedarf besteht in den Alternnden Mischgebieten mit begrenzten Wohnbaupotenzialen darin, die Quartiere für neue Zielgruppen attraktiv zu machen. Dazu ist es insbesondere erforderlich, den vorhandenen Wohnungsbestand durch umfangreiche Modernisierungen an die heutigen Bedürfnisse der Nachfrager anzupassen. Gleichzeitig sollte für die älteren Bewohner/-innen dieser Quartiere ein seniorengerechtes Wohnungsangebot möglichst innerhalb des Quartiers geschaffen werden. Es bietet sich dabei an, die vorhandenen Wohnbaupotenziale - soweit sie in unmittelbarer Nähe zu Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs liegen und Nahversorgungseinrichtungen gut zu erreichen sind - für die Errichtung alternativer Wohnungsangebote für Senioren/Seniorinnen zu nutzen. Zum einen könnten diese Bevölkerungsgruppen so in ihrem angestammten Quartier verbleiben. Zum anderen würden die älteren Eigenheime für neue Nutzergruppen, z.B. junge Familien, frei werden, so dass eine langfristige Auslastung der familienbezogenen Infrastrukturangebote in den Quartieren sichergestellt ist.“* (WMK, 2009, S.80).

Die Stadt Norderstedt schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum sowie neue, zentralgelegene Wohnmöglichkeiten für ältere Einwohner, die somit in ihrem angestammten Quartier weiterhin leben können, und folgt somit den Vorgaben des Wohnungsmarktkonzeptes der Stadt Norderstedt.

Planungsziele

Ziel der Planung ist es, zusätzlichen innerstädtischen Wohnraum im Stadtgebiet von Norderstedt zu schaffen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Durch die Neubebauung und der Erhöhung die Wohnungsanzahl der neuen Baukörper wird auf der bereits bebauten Fläche innerhalb des Plangebietes zusätzlicher, innerstädtischer Wohnraum geschaffen und dem Grundsatz somit gefolgt.

Die Ziele des Bebauungsplanes umfassen:

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen

Nutzung

- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten
- Sicherung und Fortentwicklung des Baumbestandes

3. Inhalt des Bebauungsplanes

1.4. Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet liegt sehr zentral in der Stadt Norderstedt: Einerseits in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Norderstedt und in direkter Umgebung des Marktplatzes des heutigen Stadtteils Harksheide der Stadt Norderstedt.

Das Plangebiet bietet durch das in diesem Bereich gut ausgebaute Nahverkehrsnetz (HVV), seiner angrenzenden Lage am Zentrum Harksheide bzw. der geringen Entfernung zum Stadtzentrum von Norderstedt (ca. 1 km) und der vielfältigen Infrastruktureinrichtungen einen optimalen Wohnstandort für eine breite Interessentengruppe wie u.a. Familien, Berufspendlern und im Besonderen ältere Bewohner.

In diesem Zuge wird im Bereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz ein besonderes Konzept mit Service-Wohnen und Angeboten (u.a. Kurse, Veranstaltungen, Beratungen, Café) für die dort wohnenden Senioren, und auch die Nachbarn des Quartiers, entstehen.

Durch die Schaffung eines altersgerechten Wohnungsangebots soll den älteren Bewohnern ein Verbleiben im Quartier bis ins hohe Alter ermöglicht werden.

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 Kirchen Weg gelegene altengerechte Wohnen ein ruhiger Innenbereich gebildet werden.

Durch eine neue städtebauliche Anordnung und räumliche Ausrichtung der Gebäude kann durch kompakte Bauweise eine Erhöhung der Wohnungsanzahl von ca. 35 % im Plangebiet realisiert werden. Insgesamt werden weiterhin 30 % der neuen Wohnungen öffentlich gefördert.

Eine Erhöhung der Geschossigkeit im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht erfolgt dabei allein im Bereich Uhlenkamp / Alter Kirchenweg sowie Am Exerzierplatz / Alter Kirchenweg. Dabei wird die Geschossigkeit des neuen Gebäudes am Uhlenkamp / Alter Kirchen-

weg an die der übrigen Wohngebäude mit jeweils einer 3-Geschossigkeit [III] angepasst. Eine Veränderung der absoluten Höhe erfolgt im Vergleich zu den Bestandsgebäuden nur unwesentlich. Der Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz wird durch ein 5-geschossiges Gebäude [V] gefasst. Dadurch wird die Ecksituation am Marktplatz hervorgehoben und eine Verbindung zu den bereits höheren Eckgebäuden am Marktplatz geschaffen. In Richtung Westen ist das Gebäude auf eine 3-Geschossigkeit [III] sowie entlang der Straße Am Exerzierplatz auf eine 4-Geschossigkeit [IV] abgestuft.

Die notwendigen Stellplätze sollen in Tiefgaragen realisiert werden, wodurch trotz der Nachverdichtung weiterhin genügend Freiflächen für die Bewohner erhalten bleiben.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung des Baumbestandes, was das Konzept in der Positionierung und Ausformung der Baukörper soweit möglich mit aufnimmt.

1.5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung
und Nutzungsbeschränkungen

Das Plangebiet wird, im Bereich entlang des Alten Kirchenwegs und des Stonsdorfer Weges als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hierdurch wird die Wohnnutzung entlang des Alten Kirchenwegs bzw. Stonsdorfer Weges gesichert, jedoch eine zukunftsweisende Möglichkeit einer wohnverträglichen Nutzungsdurchmischung ermöglicht.

Das Wohnen wird dabei weiterhin die Hauptnutzung des Plangebietes darstellen, zugleich aber Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung geschaffen. Die Wohnnutzung kann somit bei einer entsprechenden Nachfrage durch planerisch gewollte Nutzungen bspw. aus dem kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und ggf. nicht störenden handwerklichen Bereich ergänzt werden.

Der Bereich Am Exerzierplatz wird als Mischgebiet festgesetzt. Damit wird hier dem Charakter des Marktplatzes entsprochen und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt. Ziel ist mit dieser Festsetzung eine gemischte Nutzung in diesem Bereich zu etablieren, die auch den Bezug bzw. eine Öffnung der Nutzung zum Marktplatz und dem Stadtteil Harksheide ermöglicht.

Die Nutzungen sollen dabei jedoch so eingeschränkt werden, dass eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen sowohl angrenzend im Westen entlang des Alten Kirchenwegs als auch im Gebäude (Service-Wohnungen) gesichert wird.

Anders als am Alten Kirchenweg bzw. Stonsdorfer Weg ist jedoch eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorgesehen.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollge-

schosse definiert.

Die GRZ wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf 0,4 und für das Mischgebiet auf 0,55 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft, bei den Mischgebieten liegt sie unterhalb der höchstzulässigen Grenze.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der dargestellten Bebauungsstruktur ist diese GRZ erforderlich.

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die erforderlichen privaten Stellplätze überwiegend in den Tiefgaragen untergebracht werden, damit der öffentliche Raum zum Alten Kirchenweg bzw. Stonsdorfer Weg nicht durch Stellplatzflächen beeinträchtigt wird. Die Besucherparkplätze werden jedoch oberirdisch angeordnet.

Um weiterhin ausreichend Spielraum für die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplatzzufahrten, Terrassen und Nebenanlagen zu gewährleisten ist die festgesetzte GRZ ebenso erforderlich.

Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Bauweise

Die Geschosswohnungsbauten werden entsprechend ihrer Größe als abweichende [a] bzw. offene [o] Bauweise festgesetzt.

Die abweichende Bauweise ermöglicht gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50,0 m.

Baulinien und Baugrenzen

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 110 des Vorhabengebietes setzt für die ausgewiesenen Baufenster sowohl Baugrenzen als auch Baulinien fest, um ein strukturiertes und geordnetes städtebauliches Ortsbild zu wahren.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen entlang des Alten Kirchenwegs, Stonsdorfer Wegs und Am Exerzierplatz wird eine straßenorientierte Bebauung geschaffen. Die im Bereich des Alten Kirchenwegs durch Zeilen- und beim Stonsdorfer Weg im rückwärtigen Bereich durch Punktbauten ergänzt werden.

1.6. Verkehrsplanung und Erschließung

Straßenverkehr / Erschließung

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über das städtische Hauptstraßennetz. Die Haupteerschließung erfolgt über den Alten Kirchenweg, die Straße Am Exerzierplatz und dem Stonsdorfer Weg.

Ruhender Verkehr

Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Stellplätze werden für nahezu alle Gebäude vollständig in Tiefgarage vorgesehen. Allein am

Stonsdorfer Weg werden 3 private Stellplätze oberirdisch angeordnet. Die Besucherparkplätze werden sämtlich oberirdisch geplant.

Der Stellplatzschlüssel (Wohneinheit zu privatem Stellplatz) liegt bei freifinanzierten Wohnungen bei 1 : 1,2, bei öffentliche geforderten Wohnungen bei 1 : 0,7 sowie bei den Seniorenwohnungen bei 1 : 0,2.

ÖPNV

Das Gebiet liegt in direkter Umgebung zum Harksheider Markt, dort findet sich direkte Anbindung über verschiedene Buslinien zum Zentrum der Stadt Norderstedt. Dort besteht über eine U-Bahn-Linie eine direkte Anbindung nach Hamburg, ebenso ist die AKN in Richtung Norden zu erreichen.

4. Beschlussfassung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg" wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom gebilligt.

Norderstedt, den

STADT NORDERSTEDT
Der Oberbürgermeister

Grote