

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0402
601 - Fachbereich Planung			Datum: 01.11.2016
Bearb.:	Röll, Thomas	Tel.: -209	öffentlich
Az.:	601/Herr Thomas Röll -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.11.2016	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",
Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt**

- hier: a) **Aufstellungsbeschluss**
 b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 318, "an der Straße Achternfelde", Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 12.10.2016 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2 der Vorlage). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von verdichteten Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Sicherung von mietpreisgebundenem, öffentlich geförderten Wohnraum
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Sicherung eines Abschnitts der Straße Achternfelde als öffentliche Verkehrsfläche
- Sicherung von Mobilitätsangeboten für das Stadtquartier (Carsharing)

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde", Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

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

Das städtebauliche Konzept vom 12.10.2016 (Anlage 3 der Vorlage), der Plangeltungsbe-
reich des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 2 der Vorlage) und der Bebauungsplanentwurf
(Anlage 5 der Vorlage) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9,
11 der Anlage 6 dieser Vorlage durchzuführen.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und
Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstim-
mung anwesend:

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung
eines Wohnprojektes an der Straße Achternfelde vor (siehe Anlage 7).

Die derzeit mit einem Betriebsgebäude und einem Wohnhaus bebauten Flächen sollen zu-
künftig einer Wohnnutzung mit verdichteten Wohnformen mit Mehrfamilien- und Einfamilien-
hausbau zugeführt werden (siehe Anlagen 3 und 4).

Das Baukonzept entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Nor-
derstedt, für die Wohnbevölkerung zeitgemäßen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in
zentraler Lage bereitzustellen und zu sichern.

Mit der Aufgabe des Metallbaubetriebs auf dem Grundstück Achternfelde 14 eröffnet sich die
Chance, das zentral gelegene ca.1 ha große Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das vorgeschlagene Baukonzept mit straßenbegleitendem Geschosswohnungsbau
und verdichtetem Einfamilienhausbau in Form von Reihenhauszeilen auf den rückwärtigen
Grundstücksflächen berücksichtigt die in direkter Nachbarschaft vorhandenen Gebäudetyp-
ologien und stellt somit eine sinnvolle Ergänzung des städtebaulichen Kontextes dar.

- **Wärmeenergie**

Die Wärmeversorgung des neu geplanten Quartiers soll durch Fernwärme erfolgen. Erste
Gespräche mit den Stadtwerken werden bereits geführt.

- **Verkehr/Erschließung**

Die Erschließung des Neubauquartiers wird überwiegend von Süden über die Straßen
Achternfelde und Friedrich-Ebert-Straße erfolgen. Inwieweit eine Leistungsfähigkeit der
beiden Straßen einschließlich des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-
Straße/Friedrichsgaber Weg gegeben ist, muss im Rahmen einer verkehrstechnischen
Stellungnahme im weiteren Verfahren geklärt werden. Ggf. sind deshalb Umbaumaß-
nahmen in den direkt an das Neubaugebiet angrenzenden Verkehrsflächen erforderlich.
Der Zuschnitt des Plangeltungsbereiches beinhaltet deshalb einen Abschnitt der Straße
Achternfelde.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in zwei Tiefgaragen geplant.

Darüberhinausgehende Mobilitätsangebote bestehen durch die Bereitstellung von 2 ober-
irdisch angeordneten Stellplätzen für Carsharing.

Regenwasserkanäle in der Achternfelde bzw. im weiteren Verlauf sind bereits heute
überlastet. Zusätzliche Abflüsse können nicht aufgenommen werden. Das Nieder-
schlagswasser ist deshalb vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Abwasserbeseitigung wird ggf. eine Verlängerung des Kanals in der Achternfelde bzw. Friedrich-Ebert-Straße erforderlich.

- **Grünrelevante Belange**

Anspruch des Bebauungskonzeptes ist die weitgehende Erhaltung orts- und landschaftsprägenden Baumbestandes. Die Einhaltung dieser Zielsetzung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Erhaltenswerte Bäume sind planungsrechtlich zu sichern.

- **Verfahren/Planungsrecht**

Voraussetzung für die Realisierung des neuen Wohnungsbauquartieres ist neues Planungsrecht für die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen.

Das Planverfahren erfüllt alle gemäß § 13 a BauGB gestellten Kriterien. Deshalb wird das Verfahren als sog. beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

- **Altlasten**

Im Plangebiet befindet sich seit ca. 60 Jahren ein metallverarbeitender Betrieb. Bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2016 wurden keine gravierenden Bodenverunreinigungen festgestellt. Es ist noch zu prüfen, ob weitere Oberbodenbeprobungen erforderlich sind.

Im Plangebiet befindet sich weiterhin ein Teil der Altablagerung. Ob hier noch Untersuchungen nötig sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Für einen benachbarten Altstandort sind noch Recherchen erforderlich.

Das Planungskonzept wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr ausführlich vorgestellt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Städtebauliches Konzept des Wohnbauprojektes
4. Projektbeschreibung
5. Planbild aus dem Entwurf des Bebauungsplanes
6. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (**nicht öffentlich**)