

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 17/0084</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 28.02.2017</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kerlies, Anna Carina</b>	<b>Tel.: -229</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/Frau Anna Carina Kerlies -lo</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.03.2017</b>	<b>Entscheidung</b>

**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**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bauleitplanes, 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 Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 17.02.2017 wird beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 23.02.2017 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg" -, die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangenen Stellungnahmen von Privaten und Trägern öffentlicher Belange mit umweltrelevanten Informationen zu folgenden Schutzgütern:
  - **Mensch**  
Aussagen zu: Lärmschutz, Verkehrsbelastung
  - **Tiere**  
Aussagen zu: –
  - **Pflanzen**  
Aussagen zu: –
  - **Boden und Wasser**  
Aussagen zu: –
  - **Klima und Luft**  
Aussagen zu: –
  - **Kultur- und Sachgüter**  
Aussagen zu: –

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

- Klimaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: 01.2014
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12.2007
- strategische Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm stammt aus 2012 mit Stand: 01.2013
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12.2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen / Grundwassergleichenpläne Stand: 06.2015
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007
- Baugrunduntersuchung von IGB Stand: 11.2014
- Baumgutachterliche Stellungnahme Stand: 12.2015
- Gebäudeüberprüfung auf Fledermausquartierpotenzial sowie Vogelbesatzkontrolle in Gebäuden im Rahmen des B-Planes Nr. 110 „Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg“ in Norderstedt Stand: 01.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung „Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg“ Stand: 02.2017
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 110, 21. Änderung „Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Straße“ der Stadt Norderstedt Stand: 02.2017

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplangentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

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**

In seiner Sitzung am 03.02.2016 (vgl. hierzu B 16/0089) wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss über die Ergebnisse dieser Beteiligung wurde vom Ausschuss (vgl. B 16/0231) am 07.07.2016 gefasst.

Die Einleitung des nächsten Verfahrensschritts wird mit Beschlussfassung dieses Ausschusses durchgeführt. Gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung bzw. die Beteiligung der Behörden.

## **Planungskonzeption**

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht in innerstädtischer bzw. zentrennaher Lage die Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum. Dabei werden im Vergleich zur vorhandenen Bebauung in der Anzahl ca. 30 % zusätzliche Wohnungen entstehen. Weiterhin wird ein Anteil von 30 % aller Wohnungen im Plangebiet öffentlich gefördert.

Eine Besonderheit der Planungskonzeption seitens des Eigentümers stellt die Schaffung von 92 Service-Wohnungen, teilweise auch als öffentlich geförderte Wohnungen, im Bereich des Harksheider Marktes dar. Damit wird den älteren Bewohnern des Quartiers die Möglichkeit eröffnet, auch im höheren Alter im angestammten Gebiet zu leben. Diese Planung entspricht somit auch dem Wohnungsmarktkonzept der Stadt, das einen Bedarf an altersgerechtem Wohnraum gerade in diesem Stadtgebietsbereich ausdrücklich benannt hat.

Neben dem Service-Wohnen werden zusätzliche Nutzungen auf multifunktionalen Flächen ermöglicht, wie bspw. für physiotherapeutische Anwendungen, Lesungen, Filmvorträge, ein Café und ggf. ein Kiosk. Einige der Angebote sollen dabei öffentlich nutzbar sein.

Die Flächen am Alten Kirchenweg und Stonsdorfer Weg werden im Zuge der Neuplanung als Allgemeine Wohngebiete (WA) statt Reine Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ziel ist hierdurch zwar den Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ zu sichern, dabei jedoch Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen ergänzen bzw. nicht stören. Es entstehen damit geringfügig erweiterte Nutzungsmöglichkeiten als bei einem WR-Gebiet. Mit der Gebietsfestsetzung wird weiterhin der zentralen Lage im Stadtgebiet nachgekommen.

Der Bereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz wird als Mischgebiet (MI) anstatt eines WA-Gebiets festgesetzt. Mit dieser geänderten Festsetzung wird einerseits den Zielen des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Norderstedt entsprochen, zum anderen auch der geplanten Nutzung. Denn MI-Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich das Wohnen störenden Gewerbebetrieben.

Für beide Baugebietstypen sind jeweils Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, für das MI-Gebiet trifft dies weiterhin für Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Neugliederung der Flächen vor. Anstatt der bisher vorhandenen Zeilenbebauung entlang des Alten Kirchenwegs bzw. Stonsdorfer Wegs 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 Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz gelegene, altengerechte Wohnen ein ruhiger Innenbereich gebildet werden.

Für die Allgemeinen Wohngebiete, am Alten Kirchenweg und Stonsdorfer Weg, ist jeweils eine Bebauung mit drei Vollgeschossen, zuzüglich eines obersten Geschosses (ehem. sog. Staffelgeschoss), geplant.

Diese Planungen werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen. Die Zahl der Vollgeschosse wird in dieser 21. Änderung des Bebauungsplans, analog zum Ursprungsplan, als zwingend festgesetzt. Dabei erfolgt nur im Bereich Alter Kirchenweg / Uhlenkamp eine Erhöhung der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse von (II) auf (III).

Aufgrund der neugewählten Dachform (Flachdach anstatt eines Satteldachs) bleibt die absolute Gebäudehöhe entlang des Alten Kirchenwegs fast ausnahmslos unverändert bzw. verringert sich sogar.

Allein am Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz werden die absoluten Gebäudehöhen vergrößert. Die geplante Neubebauung orientiert sich dabei an der Höhe der den Marktplatz bereits umgebenden Eckgebäude.

Der Bebauungsplan setzt dazu die Zahl der Vollgeschosse zwingend fest. Der Kreuzungsbereich Alter Kirchenweg / Am Exerzierplatz wird durch ein 5-geschossiges Gebäude betont. In Richtung Westen ist eine Abstufung auf eine 3-Geschossigkeit, entlang der Straße Am Exerzierplatz auf eine 4-Geschossigkeit vorgesehen.

Die im Vergleich zum Bestand überbaute Fläche durch Gebäude erhöht sich in den WA-Gebieten nur geringfügig. Im Bereich des Mischgebiets ist eine leichte Erhöhung der durch Gebäude überbauten Fläche vorgesehen, die eine stadträumlich angemessene Dichte ermöglicht.

Aufgrund der Planungen, die Stellplätze für die Bewohner fast ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen, wird eine ergänzende Unterbauung der Grundstücke vorgenommen.

Dafür wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend mit 0,40 für die WA-Gebiete und 0,55 für das MI-Gebiet angesetzt. Die maximalen Grundflächenzahlen liegen für die WA-Gebiete bei 0,70 bzw. 0,65 und bei dem MI-Gebiet bei 0,8. Damit ist, neben der Ermöglichung ausreichend großer unterirdischer Stellplatzanlagen, auch eine angemessene Gestaltung und Möblierung der Außenflächen realisierbar.

Der Baumbestand des Quartiers ist sehr hoch. Die Zielsetzung des Bebauungsplans sieht die Sicherung der (besonders) prägenden Bäume vor. Aufgrund der Neuplanung bzw. Neustellung der Gebäude, auch aus Lärmschutzgründen, und der Errichtung der Tiefgaragen konnte der Schutz aller erhaltenswerten Bäume jedoch nicht gänzlich gewährleistet werden. Dennoch wurde im Zuge des Planungsprozesses dem Schutz der (besonders) erhaltenswerten Bäume, insbesondere an den Randbereichen der Bauflächen, eine hervorgehobene Bedeutung beigemessen. Deswegen wurden die Gebäudeformen so angepasst, dass etliche das Quartier, aber auch den Straßenraum und damit die Umgebung (besonders) prägende Bäume erhalten und über Festsetzungen im Bebauungsplan nun dauerhaft gesichert werden.

Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ist zu bilanzieren, dass aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung der Flächen der Eingriff in Natur und Landschaft relativ gering ausfällt. Dieser Ausgleichsbedarf von 4.975 m<sup>2</sup> erfolgt auf externen Flächen. Die Kompensierung wegfallender Bäume, die über die Baumschutzsatzung geschützt sind, erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Teil durch Neupflanzungen auf dem Grundstück und auf externen Flächen.

### **Änderungen des Bebauungsplanentwurfes gegenüber Vorentwurf**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung „Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg“ ist dieser Vorlage in den Anlagen 2, 3 und 4 beigefügt.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurden einige Änderungen vorgenommen.

Die Zufahrt der Tiefgarage im Gebietsbereich am Stonsdorfer Weg wurde von der Rathauswiese an den Stonsdorfer Weg verlegt. Dadurch lässt sich eine bessere verkehrliche Erschließung des Gebiets erreichen. Aufgrund der Verlegung wurde in diesem Bereich auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes angepasst, um auch die gesamte Tiefgaragenzufahrt des Projektes zu umfassen.

Weiterhin wurde im Mischgebiet für die einzelnen Gebäudeabschnitte die Zahl der Vollgeschosse separat festgesetzt, sodass der angepasste Bebauungsplan das Ziel einer abgestuften Zahl der Vollgeschosse deutlicher darstellt.

Die Baugrenzen wurden geringfügig erweitert, um geringfügigen Verschiebungen im Rahmen der Erstellung der konkreten Baugenehmigungsunterlagen Rechnung zu tragen. Baumstandorte werden dabei nicht tangiert.

An der Straße Am Exerzierplatz wurden die Straßenflächen ebenfalls geändert. Hier erfolgte eine Anpassung der Straßenverkehrsfläche an die tatsächliche Ausgestaltung, in diesem Fall des Gehweges.

Die Flächen für private Besucherstellplätze wurden im Bebauungsplan ergänzt.

Den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird für den Ausgleichsbedarf von 4.975 qm Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, Stand: 17.02.2017
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, Stand: 17.02.2017
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, Stand: 23.02.2017