

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0088
601 - Fachbereich Planung			Datum: 01.03.2017
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.: -207	öffentlich
Az.:	601/Frau Beate Kroker -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.03.2017	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete/westlich Ulzburger Straße"

Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße", Gebiet: westlich Ulzburger Straße, nördlich Flurstücke 451 und 24/15, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, östlich Bebauung Moorbektwiete 6 - 14 und Flurstücke 24/175, 24/183, 24/201, Flur 05, Gemarkung Friedrichsgabe, südlich Moorbektwiete beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 28.02.2017 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für Geschosswohnungsbau
- Erhalt und Sicherung des vorhandenen Baumbestandes
- Vorwiegende Unterbringung des ruhendes Verkehrs in Tiefgaragen

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

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder:

davon anwesend, Ja-Stimmen:, Nein-Stimmen:, Stimmenenthaltung:

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

Sachverhalt

Der Stadt Norderstedt liegt ein Antrag eines Investors zur Nachverdichtung der Wohnbebauung auf dem Grundstück südlich der Moorbektwiete / westlich der Ulzburger vor (siehe Anlage 4).

Das Grundstück liegt unmittelbar an der Ulzburger Straße und bietet damit sowohl eine optimale Erschließung für den motorisierten Individualverkehr als auch einen optimalen Anschluss an das ÖPNV-Netz. So befinden sich sowohl Bushaltestellen auf der Ulzburger Straße als auch die AKN-Haltestelle Moorbekthalle in unmittelbarer Entfernung. An der Ulzburger Straße sind zudem in fußläufiger Entfernung Nahversorgungseinrichtungen vorhanden. Unweit des genannten Grundstücks sind neben einigen Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie das Schulzentrum Nord mit Gemeinschaftsschule, Gymnasium und Berufsbildungszentrum zu finden.

Für das Grundstück bestehen über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 128 Ost Norderstedt (Rechtskraft 17.08.1989) und die rechtskräftige 1. Änderung zum Bebauungsplan, bestehend ausschließlich aus textlichen Festsetzungen (Rechtskraft 18.03.1980), Baurechte, die nachverdichtet werden sollen.

Im Sommer letzten Jahres wurde bereits damit begonnen, auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes (siehe Anlage 2) 3 Gebäude zu errichten. Über das Bebauungsplan-Änderungsverfahren sollen weitere Gebäude errichtet werden, deren planungsrechtliche Zulässigkeit über das bestehende Planungsrecht nicht gegeben ist.

Das städtebauliche Konzept des Antragstellers sieht vor, außer den 3 im Bau befindlichen Gebäuden weitere 4 Gebäude, aufgeteilt in 2 Bauabschnitte, zu errichten.

Der erste Bauabschnitt umfasst die Punkthäuser 1 und 2, welche jeweils zweigeschossig mit Staffelgeschoss an der Stichstraße Moorbektwiete errichtet werden sollen. Der zweite Bauabschnitt soll erst nach Abriss des Baumarktes „Otto Meyer“ realisiert werden und sieht an der Ecke Ulzburger Straße / Moorbektwiete ein bis zu viergeschossiges Gebäude vor. Das Punkthaus 3 im rückwärtigen Bereich ist wiederum als zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Gebäudehöhen sollen jeweils der Umgebung entsprechend festgesetzt werden, um bei einer viergeschossigen Bebauung lediglich eine Gebäudehöhe zu ermöglichen, die einem dreigeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss entspricht.

Die Realisierung ist in Stufen vorgesehen.

Der Baumbestand an der Ulzburger Straße soll gesichert und langfristig erhalten werden.

Die Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Es soll ein Stellplatzschlüssel von 1:1 nachgewiesen werden. Das städtebauliche Konzept sieht 3 öffentliche Besucherstellplätze vor und 4 weitere Stellplätze, die einer Gewerbeeinheit zugeordnet werden könnten. Der Stellplatznachweis muss im weiteren Verfahren geprüft werden. Die Stellplätze als auch die Tiefgaragen werden über die Moorbektwiete erschlossen und nicht an die Ulzburger Straße angebunden.

Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Norderstedt, auch bereits im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt herausgearbeitet, stellt die Nachverdichtung an diesem zentralen Standort eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsmarkts in Norderstedt dar.

Der Investor beantragt im Bebauungsplanverfahren, entgegen des Stadtvertreterbeschlusses, auf den Nachweis von geförderten Wohnungen zu verzichten. Er begründet dies damit, dass über das Änderungsverfahren lediglich 15 zusätzliche Wohnungen entstehen können und er im Stadtgebiet in den Jahren 2015 – 2017 mehrere geförderte Wohnungen errichtet hat.

Das vorgelegte städtebauliche Konzept stellt im Grundsatz eine sinnvolle bauliche Nachverdichtung an der Ulzburger Straße dar und ist als Maßnahme der Innenentwicklung zu begrüßen.

Eine Detaillierung des städtebaulichen Konzeptes wird nach Einleitung des Verfahrens Grundlage des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 128 Ost Norderstedt
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes