

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0255/1
601 - Fachbereich Planung			Datum: 14.08.2017
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Stadtvertretung	05.09.2017	Entscheidung

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: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3) werden

berücksichtigt

5.2, 9.6.1, 9.6.2

teilweise berücksichtigt

9.7.3, 9.9

nicht berücksichtigt

-

zur Kenntnis genommen

1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 8.1, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.7.1, 9.7.2, 9.7.4, 9.7.5, 9.8, 9.10

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur

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

Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Es sind aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahme eingegangen.

b) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der 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 bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 4) und dem Teil B - Text – (Anlage 5) in der zuletzt geänderten Fassung vom 17.02.2017, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 06.06.2017 (Anlage 6) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt

Der letzte Verfahrensschritt dieses Bauleitplanverfahrens war die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Diese wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 16.03.2017 eingeleitet.

Planungskonzeption

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht in innerstädtischer bzw. Zentren naher 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.

Mit der Planung wird dem vom Bundesgesetzgeber formulierten Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) entsprochen.

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 Stadtgebietenbereich 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.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg" wurde in der Zeit vom 10.04.2017 bis 19.05.2017 in den Räumen des Rathauses durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine Änderung von Festsetzungen zur Folge haben. Es gab Hinweise zu den Themen Beteiligungsfrist, Baumbestand, Grundwasserhaltung sowie Kitabedarfsplanung.

Die Begründung samt Umweltbericht wurde redaktionell überarbeitet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 110, 21. Änderung
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes Nr. 110, 21. Änderung, Stand : 17.02.2017
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, Stand : 17.02.2017
6. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 110, 21. Änderung, Stand : 06.06.2017