

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0397
601 - Fachbereich Planung			Datum: 06.09.2017
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:	601/-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.10.2017	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 326, Norderstedt, "Westlich Kringelkrugweg"

Gebiet: nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 326, Norderstedt, "Westlich Kringelkrugweg", Gebiet: nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 19.09.2017 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schließung des Siedlungsrandes entlang des Feldwegs,
- Schaffung von neuen Wohneinheiten,
- Erhalt, Sicherung und Fortentwicklung des vorhandenen Knicks und der erhaltenswerten Bäume und Schaffung einer Eingrünung zur Landschaft.

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. 326 "Westlich Kringelkrugweg", Gebiet: nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide (Anlage 2) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 19.09.2017 (Anlage 4) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 19.09.2017 (Anlage 5) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12 der Anlage 7 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 Abstimmung anwesend:

Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder:

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

Sachverhalt

Der Planungsanlass resultiert aus dem vorhandenen Wohnraumbedarf der Stadt Norderstedt und der Möglichkeit, Flächen, die im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt stehen, sinnvoll entwickeln zu können.

Der Plan stellt keine ausdrückliche Maßnahme der Innenentwicklung dar, weil bisher nicht baulich genutzte Fläche (Landwirtschaft) zu Wohnbaufläche umgenutzt wird. Allerdings weist das Plangebiet, anders als bei grundlegend neuen Bauflächen auf der „Grünen Wiese“, eine Besonderheit auf. Denn es handelt sich um eine Baulücke, die wegen ihres Umfangs nach dem Bebauungszusammenhang gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in der planungsrechtlichen Einstufung zwar durchbricht, jedoch als Bereich eines Ortsteils entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB verstanden werden kann. Daher stellt die Überplanung in diesem Sinne eine Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils durch die Ergänzung von Baumöglichkeiten dar und kann damit als eine Form der Innenentwicklung am Rande eines Siedlungsbereiches verstanden werden. Denn eine deutliche Nähe zur vorhandenen Bebauung ist gegeben und mögliche Umweltbeeinträchtigungen zusätzlicher Art sind als nicht erheblich zu bewerten. Dies stellt bereits der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt fest, der im Rahmen der Umweltbewertung keine Konflikte feststellen konnte. Sondern vielmehr eine grundsätzliche, gute Eignung sowohl im Bereich der Umwelterheblichkeit, aber auch Stadt- und Verkehrsplanung für die Fläche darlegt.

Es erfolgt damit ein Lückenschluss der bereits westlich am Feldweg bzw. Kringelkrugweg angrenzenden Bebauung nördlich und südlich des Plangebietes. Dabei hält die Bautiefe die jeweils durch die angrenzende Bebauung vorgegebenen Maße ein.

Aufgrund dessen wird im Norden des Plangebietes eine tiefere bauliche Nutzung, auch entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 2020, vorgesehen, die sich der östlich anschließenden Bebauung des Kringelkrugweges anpasst.

In Richtung Süden verringert sich die Bautiefe, sodass allein eine einzeilige Bebauung möglich ist und einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Bebauung am Feldweg bildet.

Geplant sind für den Bereich Stadtvillen, die den Rand der Siedlung Harkshörn angemessen definieren. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei, in einer offenen Bauweise, festgesetzt. Dies ermöglicht bzw. sichert eine zeitgemäße, lockere Bebauungsstruktur.

Die Festsetzungen für die Baukörper bieten die Möglichkeit, Einzel- oder Doppelhäuser mit bis zu vier bis ggf. sechs Wohneinheiten zu errichten. Damit soll ein möglichst flächenschonendes Bauen zur Schaffung neuer Wohneinheiten gefördert werden. Diese verhältnismäßig kleinen Mehrfamilienhäuser werden als angemessene Erweiterung bzw. Fortentwicklung der Siedlung Harkshörn gesehen sowie als geeignet befunden, eine städtebauliche Anbindung bzw. Übergang an eine potenzielle Entwicklung der westlich liegenden Wohnbaufläche W6 zu bilden.

Die Grundflächenzahl wird im weiteren Verfahren ermittelt. Ziel ist, die Versiegelungsanteile möglichst gering zu halten, dabei jedoch neben den Baukörpern genügend Raum zur Unterbringung der notwendigen Nebenanlagen sowie Stellflächen für PKW auf den Grundstücken zu ermöglichen, auch damit keine Betroffenheit der umliegenden Gebiete bspw. durch zusätzlichen Parkverkehr entsteht. Grundsätzlich liegt das Ziel auch darin, dass der ruhende Verkehr möglichst in Tiefgaragen untergebracht wird.

Der neugebildete Siedlungsrand, der zum Zeitpunkt der Planung zur offenen Landschaft und nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan 2020 zu einer vorgesehenen öffentlichen Parkanlage wirkt, wird auf öffentlichen Flächen eingegrünt. Eine Eingrünung ist ebenso zu den angrenzenden Wohnbebauungen bzw. bereits bestehenden Straßenflächen und den neugeplanten separaten Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden und Westen vorgesehen.

Zur Schaffung einer ergänzenden Durchgrünung des Gebietes wird angestrebt, dass je Zahl Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Hinzu kommt eine weitere Festsetzung bezüglich der Baumpflanzung je einer Zahl oberirdischer Stellplätze. Die Zahlen werden im weiteren Verfahren definiert.

Die beschriebene Plangebietsfläche am Krinkelkrugweg ist von der Straße durch eine fast ausnahmslos durchgehende Knickstruktur abgetrennt. Dieser Knick wird im Zuge der Planungen gesichert. Zum Schutz der Struktur wird ein Knickschutzbereich westlich zur Wohnbaufläche hin vorgesehen, dieser hält die erforderlichen Abstände von ca. 7,00 m zu den Kronen-Trauf-Bereichen der den Knick prägenden Bäume ein. Aufgrund dieses einzuhaltenen Abstandes zum Knick erfolgt eine Verschiebung der Wohnbaufläche in westlicher Richtung.

Die Baufläche überschreitet dadurch in diesem Bereich geringfügig die dargestellte Tiefe der Baufläche im Flächennutzungsplan, die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche hält diese jedoch ein.

Weiterhin wird auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche im nördlichen Bereich geringfügig überschritten. Dies ist durch die notwendige öffentliche Erschließung zu begründen, welche sinnvollerweise durch eine beidseitig angrenzende Bebauung zu nutzen ist. Es wird in diesem Zuge darauf verwiesen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen grundsätzlich nicht parzellenscharf sind und eine entsprechend geringfügige Abweichung von den Darstellungen möglich ist.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine nördliche Anbindung über den Krinkelkrugweg sowie für eine eingeschränkte Nutzergruppe auch über den Harkshörner Weg. Diese Variante ist zur Sicherung der Knickstruktur gewählt worden. Denn im Norden der Plangebietsfläche befindet sich in der Knickstruktur eine ca. 10,00 m breite Öffnung zur dahinter liegenden geplanten Wohnbaufläche. Im Süden des Gebietes, gegenüber des Harkshörner Weg 28, besteht ein ca. 20,00 m breiter Abstand zwischen den Bestandsbäumen.

Aufgrund dieser Erschließungsvariante ist eine separate Erschließung der südlich geplanten Bebauung parallel zur Straße zum Harkshörner Weg hin notwendig. Diese wird als privater Wohnweg festgesetzt, der als Sackgasse für private PKW endet. Für Fußgänger und Fahrradfahrer ebenso für Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, wie die Müllabfuhr, wird über den Bebauungsplan eine Durchlässigkeit zum Harkshörner Weg vorgesehen. Daher wird der Querschnitt der Straßenfläche entsprechend breit gewählt. Der nördliche Bereich wird über eine öffentliche Verkehrsfläche mit Wendemöglichkeit erschlossen, die Besucherstellplätze für das Gebiet sind entlang der öffentlichen Straße geplant.

Zur weiteren Förderung der Durchlässigkeit sind Fuß- und Radwegeverbindungen zur nördlich angrenzenden potenziellen Grünfläche sowie nach Westen in Richtung der potenziellen Wohnbaufläche W6 vorgesehen. Bei einer weiteren Entwicklung der Flächen ist damit eine

Anbindung sowohl der neuen Siedlung als auch der gesamten Siedlung Harkshörn für Fußgänger oder Radfahrer an eine mögliche neue Wohnbaufläche bereits vorhanden.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Verfahren ermittelt und an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Im Zuge der Planung sind 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 – W 5-Fläche
4. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 326, Norderstedt, Stand: 19.09.2017
5. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 326, Norderstedt, Stand: 19.09.2017
6. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan Nr. 326, Norderstedt, Stand: 19.09.2017
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung