

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 18/0437
601 - Fachbereich Planung			Datum: 25.09.2018
Bearb.:	Röll, Thomas	Tel.: -209	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.11.2018	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße", Gebiet: Flurstücke 57/14, 57/22, 57/23, 57/24, 57/29/ und 57/32 , Flur 12 der Gemarkung Garstedt,

hier:

- a) Aufstellungsbeschluss,**
- b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße" , Gebiet: Flurstücke 57/14, 57/22, 57/23, 57/24, 57/29/ und 57/32 , Flur 12 der Gemarkung Garstedt beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom.15.10.2018.festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 154 Ost Norderstedt , Gebiet : Am Knick werden im überplanten Bereich aufgehoben.

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. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße" , Gebiet: Flurstücke 57/14, 57/22, 57/23, 57/24, 57/29/ und 57/32 , Flur 12 der Gemarkung Garstedt (Anlage 2 zur Vorlage) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept (Anlage 4 und 5 zur Vorlage) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11 und 13 der Anlage 7 der Vorlage durchzuführen.

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich / in einem Scoping-Termin erfolgen.

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:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14 davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenthaltung:.....

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher gewerblich genutzten Bereich westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße (Stettiner Straße Nrn. 9 -13, Kohfurth Nrn. 19 -21)

Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) stellt für das derzeit noch gewerblich genutzte Gebiet beidseitig Stettiner Straße (oder Gewerbegebiet Kohfurth) gemischte Bauflächen dar. In den 90er Jahren wurde für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes der Teilbereich des Gewerbegebietes durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 154 ,Teil Ost Norderstedt überplant. Dieser setzt Gewerbegebiet mit einer 4-geschossigen , resp. im nordöstlichen Bereich 3-geschossigen Bebauung fest.

Westlich angrenzend gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 7 Garstedt einschließlich seiner 3. und 4. Änderung mit einer 4-geschossigen Gewerbenutzung.

Voraussetzung zur Verwirklichung der Wohnbebauung ist die Änderung des geltenden Planungsrechtes. Da die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nicht den Darstellung des Flächennutzungsplanes (gemischte Bauflächen) entspricht, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Städtebauliche Einbindung/ Projekt

Die derzeit noch gewerblich genutzten Grundstücke befinden sich in innerstädtischer Lage, umgeben von fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen und sozialen Infrastrukturangeboten , unmittelbar südlich der zur Zeit in Entstehung befindlichen Wohnbebauung des Garstedter Dreiecks. Die in innerstädtische Lage befindlichen Grundstücke sind prädestiniert, einer verdichteten Wohnbebauung zugeführt zu werden. Das vorliegende Quartierskonzept stellt aus Sicht der Verwaltung einen gelungenen Beitrag dar, die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum zu bedienen. Im direkten Umfeld befinden sich hinreichend Einkaufsmöglichkeiten, differenzierte soziale Infrastruktur- und ÖPNV-Angebote.

Geplant ist eine viergeschossige Blockrandbebauung (plus Staffel) sowie eine 3 bis 4 geschossige Innenbebauung mit Tiefgarage , öffentlich nutzbaren Durchwegungen und einem zentralen Quartiersplatz. 30 Prozent der Wohnungen sollen als öffentlich geförderter Wohnraum hergestellt werden (sonst siehe auch Anlagen 4 und 5).

Erschließung

Die verkehrliche Ein- und Anbindung wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme gutachterlich geprüft. Dabei wurde insbesondere die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte Stettiner Straße/ Kohfurth und Stettiner Straße / Friedrichsgaber Weg geprüft. Im Ergebnis ist mit geringen Optimierungsmaßnahmen (Optimierung der Umlaufzeit) des Knotenpunktes am Friedrichsgaber Weg eine verkehrliche Leistungsfähigkeit gewährleistet.

Baumbestand/ Bebauungskonzept

Aus erster Sicht könnte es punktuell zu Kollisionen zwischen Belangen des Baumschutzes und der Bebauungskonzeption kommen. Eine Entscheidung ist allerdings erst nach Vorlage eines Baumaufmaßes zu treffen. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Immissionsschutz

Mit dem neuen Wohnquartier wird ein erster Abschnitt eines Gewerbegebietes in eine Wohnnutzung umgewandelt. Die Verträglichkeit der neuen Wohnbebauung mit den benachbart bestehenden und planungsrechtlich zulässigen Gewerbenutzungen ist gutachterlich in einer lärmtechnischen Untersuchung zu prüfen und zu entscheiden.

Altlasten

Im Plangeltungsbereich und angrenzend befinden sich mehrere Standorte, von denen schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sind oder ein Altlastenverdacht besteht. Bei einer Umnutzung der Standorte sind teilweise Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Hier besteht weiterer Untersuchungsbedarf.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wird das Bebauungskonzept ausführlich in seiner Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
3. Luftbild
4. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes
5. Projektbeschreibung
6. Geltendes Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 154 (Ausschnitt)
7. Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (**nicht öffentlich**)
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung