

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0042
601 - Fachbereich Planung			Datum: 16.01.2019
Bearb.:	Ahrens, Filip	Tel.: 262	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.02.2019	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße",
Gebiet: östl. Glojenborg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad,
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenborg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße", Gebiet: östl. Glojenborg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 17.01.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage B 19/0042). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Weiterentwicklung des Quartiers
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Verbesserung der Stellplatzsituation im Quartier
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes

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

Sachverhalt

Die Bestandssiedlung an den Straßen Glojenborg 33-39 und Heimpfad 1-11 gelegen wurde in den 50er und 60er Jahren errichtet. Bei dem Gebäudebestand handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 90 Wohneinheiten.

Der Gebäudebestand entspricht hinsichtlich Wohnungsgröße, Wohnqualität und energetischen Gesichtspunkten nicht mehr den heutigen Standards.

Die Adlershorst Baugenossenschaft eG ist daher an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, den im Plangebiet vorhandenen Wohnungsbestand zu erneuern und für die nächsten Jahrzehnte zu sichern. Durch eine Erhöhung der Geschossigkeit sowie der Grundfläche wird eine Anhebung des Wohnbestandes auf 120 Wohneinheiten angestrebt.

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

Das Entwurfskonzept sieht insgesamt sechs Gebäude vor. Das zentral im Quartier gelegene Gebäude am Glojenberg bildet als viergeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss den Hochpunkt des neuen Wohnquartiers. Die äußeren vier Punkthäuser werden als Dreigeschossiger mit Staffelgeschoss errichtet und nehmen somit Bezug auf die angrenzende niedrigere Nachbarbebauung. Dies gilt auch für den nordöstlich am Heimpfad gelegenen dreigeschossigen Riegelbau, welcher mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung ohne Staffelgeschoss errichtet werden soll. Die Wohnungsgrößen in den Neubauten sollen zwischen 50 m² und 100 m² Wohnfläche liegen. Die Gebäude werden mit Gründächern errichtet, um so die negativen Auswirkung des Vorhabens auf die bioklimatische Situation im Gebiet zu verringern.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt von Norden über die Straße Querpfad. Die Straße Heimpfad soll zukünftig für den motorisierten Verkehr gesperrt und nur noch als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden, so dass ein zusammenhängendes Wohnquartier entstehen kann.

Der von der Stadt Norderstedt geforderte öffentlich geförderte Wohnungsbau findet im aktuellen Planungskonzept Berücksichtigung. Insgesamt werden 36 Wohneinheiten gefördert. Davon 24 am aktuellen Vorhabenstandort. Zwölf weitere geförderte Wohnungen sollen in der Siedlung „Buckhörner Moor“ nachgewiesen werden, welche ebenfalls durch die Adlershorst Baugenossenschaft eG errichtet wird.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Bestandsbäume, insbesondere entlang der Straße Heimpfad. Das Planungskonzept sieht vor die Bestandsbäume zu sichern und zu erhalten. Der Erhalt einiger Bäume im Plangebiet wird nicht möglich sein. Ersatzpflanzungen sind künftig im Gebiet vorgesehen.

Für die freifinanzierten Wohnungen des Vorhabens ist ein Stellplatzschlüssel von 1:1 geplant. Für den geförderten Wohnungsbau liegt der Schlüssel bei 1:0,7. Von den erforderlichen Stellplätzen werden 96 in einer Tiefgarage unter den Gebäuden und 17 auf einer oberirdischen Stellplatzanlage untergebracht.

Bisher stehen den vorhandenen 90 Wohneinheiten nur 14 Garagenstellplätze sowie weitere 10 Stellplätze auf angrenzenden Flächen zur Verfügung. Der Rest der Fahrzeuge wird derzeit auf den umliegenden Straßen abgestellt. Die Stellplatzsituation wird durch das Vorhaben somit deutlich verbessert.

Entlang der Straße Querpfad werden zudem Flächen von der Bebauung freigehalten die somit künftig als öffentliche Parkplätze genutzt werden können.

Es ist geplant die Gebäude an die Fernwärmeversorgung anzuschließen.

Zur Realisierung der Maßnahme sind Umzüge der Quartiersbewohner notwendig. Von den vorhandenen 90 Wohneinheiten im Bestand sind 66 Nutzungsverhältnisse bereits aufgelöst. Von den übrigen Mietern streben 10 einen Umzug in das seniorenrechtliche Neubauvorhaben "Am Exerzierplatz" der Adlershorst Baugenossenschaft eG an. Den verbleibenden 14 Mietern bietet der Vorhabenträger alternativen Wohnraum innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes an und unterstützt diese beim Umzug.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan
3. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP 22 Ga
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
5. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes 338
6. Umzugskonzept