



Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Herrn Ersten Stadtrat Bosse, Frau Dipl.-Ing. Sasse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Skandinavienallee 3
25479 Ellerau

Telefon (04106) 79 77 55
Telefax (04106) 79 77 57
E-Mail: zentrale@plusbau.de

www.plusbau.de

Stadtverwaltung
Norderstedt

14. NOV. 2018

601 12

12.11.2018

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Eigentumsverhältnisse / Geltungsbereich

Die Antragstellerin - Firma PLUS BAU - war bereits in der Vergangenheit in Norderstedt tätig. Sie hat zum Beispiel das letzte freie Grundstück an der Rathausallee bebaut (Wohnhäuser Nr. 94 und Nr. 96) sowie als erster Bauträger ein Wohngebiet im neuen Quartier Frederikspark auf der grünen Wiese (heute Kuno-Liesenberg-Kehre) errichtet.

PLUS BAU Friedrichsgabe GmbH & Co KG, ist bereits Eigentümerin der folgenden Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Friedrichsgabe, Norderstedt: 148/13, 130/9, 131/31, 131/7, 131/6.

Sie betreut außerdem als Generalübernehmer den Eigentümer des Flurstücks 437 bei der Realisierung einer Reihenhausbebauung auf dem Grundstück Friedrichsgaber Weg 460 (das Vorhaben ist im Vorwege mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt worden und fügt sich somit in das Gesamtkonzept ein).

Darüber hinaus führt die Antragstellerin mit diversen Nachbareigentümern Gespräche, um weitere Grundstücke im Gebiet zu erwerben.

Zweck und Ziele der Bauleitplanung

Die Antragstellerin möchte die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke neu bebauen und damit einen Beitrag zur Befriedigung des hohen Bedarfs nach neuem Wohnraum leisten. Da für die angestrebte, verdichtete Bebauung allein der § 34 BauGB nicht regulativ genug scheint, möchte die Antragstellerin zu diesem Zweck die Aufstellung eines Bebauungsplans beantragen.

/2

Es sollte im Verfahren die künftige städtebauliche Entwicklung des betreffenden Gebiets festgesetzt und die rechtlichen Grundlagen für seine Bebauung geschaffen werden.

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Straßen Friedrichsgaber Weg im Westen und Falkenkamp im Osten. Zum Norden und zum Süden hin wird die Grenze des Gebiets durch die Bestandsbebauung definiert, welche sich in diesem Bereich kontinuierlich von einer zu der anderen Straße erstreckt. Das Plangebiet selbst ist im Inneren historisch bedingt nicht bebaut und bietet durch die geplante Nachverdichtung neben dem zusätzlichen Wohnraum auch die Angleichung an die städtebauliche Textur und die Dichte des umgebenden Stadtteils.

Planungskonzeption

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Norderstedt entstand eine übergeordnete städtebauliche Planung für das Gebiet zwischen den Straßen Friedrichsgaber Weg und Falkenkamp.

Diese geht von einem Mix unterschiedlicher Haustypen aus. Es sollen sowohl Mehrfamilien-Stadthäuser bzw. -Zeilen wie auch Reihenhäuser entstehen. Diese Gebäudetypologien werden im Zusammenspiel eine eigene, schlüssige, verdichtete und erkennbare städtische Struktur bilden. Es wird im Entwurf von zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss für die Reihenhäuser sowie drei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss für die Mehrfamilienhäuser ausgegangen. Das Baukonzept sieht im Gebiet insgesamt etwa 110 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern, etwa 17 Reihenhäuser und 4 Einfamilienhausplätze vor.

Die in der Gebietsmitte angeordnete Mehrfamilienhaus-Zeile übernimmt die Scharnierfunktion im Übergang zur Bebauung am Falkenkamp.

In den Übergangsbereichen berücksichtigt das Konzept die vorgefundene Bebauungsstruktur und knüpft an diese an. Entlang des Friedrichsgaber Weges werden in der Weiterführung des städtebaulichen Rhythmus, definiert durch die Bebauung des Eulen-, Habicht- und Sperberstiegs, Reihenhäuserzeilen quer zur Straße angeordnet. Als Übergang zur bestehenden Bebauung am Falkenkamp werden Einfamilienhäuser vorgesehen.

Besondere Merkmale der Bebauung

In der Mitte des Gebiets entstehen nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept ausgedehnte grüne Flächen, welche die Kinderspielflächen und Erholungsmöglichkeiten gewährleisten. Durch die große Durchlässigkeit zwischen den Stadthäusern am Falkenkamp wird der Grünraum aus dem Inneren des Gebiets über die Straße hinweg mit dem Moorbeek-Grünzug verbunden.

Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs wird unterirdisch vorgesehen. Es soll ein energietechnisch fortschrittliches Quartier entstehen. Hierfür ist die Nutzung der Fernwärme als Hauptwärmequelle durch die neueste Ertüchtigung des Netzes im Friedrichsgaber Weg gegeben. In der Tiefgarage sollen die Vorrichtungen für die E-Mobilität installiert werden.

Das Konzept berücksichtigt die aus der Eigentümerstruktur möglicherweise resultierende zeitliche Auffächerung bei der Realisierung des Vorhabens. Das Bebauungskonzept ist deshalb so angelegt, dass es sehr gut in mehreren Stufen verwirklicht werden kann. Aus diesem Grund bietet sich ein Angebots- B-Plan der Innenentwicklung nach §13a und nicht ein Vorhabenbezogener B-Plan nach §12 BauGB an. Die Entscheidung hierzu ist aber selbstverständlich allein Sache der Gemeinde.

Verpflichtungen der Antragstellerin

Die Antragstellerin erklärt ihre Bereitschaft zur Übernahme von notwendigen Planungskosten sowie der Erschließungskosten, soweit sie sich auf die Grundstücke in ihrem Eigentum beziehen.

Die Antragstellerin verfügt über keine geeigneten Ausgleichsflächen für die Kompensation der Maßnahme, erklärt aber hiermit Ihre Bereitschaft, die für ihre Grundstücke anfallenden Kompensationskosten zu tragen.

Die Antragstellerin erklärt die Bereitschaft, einen 30% Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau im Gebiet zu berücksichtigen. Die konkrete Verteilung des öffentlich geförderten Wohnraums zwischen den Grundstücken der Antragstellerin sowie den im Eigentum Dritter stehenden Grundstücken sollte im Planungsverfahren definiert werden.

Die Antragstellerin wird die Bauleitplanung tatkräftig begleiten. Nachdem der Stand des Verfahrens gemäß §33 BauGB erreicht ist, wird sie die Bauanträge für alle bis dahin in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücke stellen. Nach Erteilung der Baugenehmigungen plant die Antragstellerin mit dem Bau unverzüglich anzufangen, um den Wohnraum schnellstmöglich herzustellen und dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Die Gebäude sollen zum Teil in Form von Wohnungseigentum (WEG) und zum Teil als Mietobjekte veräußert werden.

Die Antragstellerin stimmt der Veröffentlichung des Namens und des Antrags im Rahmen der Beschlussfassung zu Aufstellung des B-Planes zu.

PLUS BAU Friedrichsgabe GmbH & Co. KG


Michael Lange


Simon Vodopivec