

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0192
601 - Fachbereich Planung			Datum: 15.04.2019
Bearb.:	Marwitz, Til	Tel.: -205	öffentlich
Az.:	wi		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	02.05.2019	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung "Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg", Gebiet: südl. Stonsdorfer Weg, westl. Tucheler Weg, östl. der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d, nördl. der Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung "Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg", Gebiet: südl. Stonsdorfer Weg, westl. Tucheler Weg, östl. der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d, nördl. der Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 22.03.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 1 zur Vorlage B 19/0192). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage
- Sicherung eines Standortes für eine Trafostation

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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:

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

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14

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

Sachverhalt

Das Gebäude mit drei Vollgeschossen am Stonsdorfer Weg 12a/b ist in die Jahre gekommen und soll überplant werden. Da eine Neuplanung im Bestand aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen ist, entsteht das Planungsbedürfnis den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110, im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung, zu ändern.

Die Umgebung des Plangebietes ist von Reihen- und Mehrfamilienhäusern in zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit Satteldächern geprägt.

Das Konzept der Grundstückseigentümergeinschaft sieht vor in zwei, nach Südwesten orientierten, Gebäuderiegeln mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss neuen Wohnraum in barrierearmer Bauweise zu schaffen. Vorgesehen sind 34 Wohneinheiten von denen 30% gefördert sind. Jede der Wohnungen soll einen Balkon oder eine Loggia erhalten. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über kleine eingegrünte Gärten wohingegen die im Staffelgeschoss eine Dachterrasse erhalten. Das Staffelgeschoss soll vollständig eingerückt werden, um die Anmutung einer Viergeschossigkeit zu verhindern.

Eine neue größere Tiefgarage ersetzt die bestehende Tiefgarage zum Tucheler Weg. An welcher Stelle die Zufahrt liegen wird ist im Verfahren zu klären. Deshalb deutet das Konzept zwei Zufahrten an. Ziel der Tiefgarage ist es, auch für die Nachbarschaft Stellplätze zu schaffen um dem Parkdruck entgegenzuwirken. Zudem sind einige Besucherparkplätze, die z.B. auch von Lieferanten genutzt werden könnten, geplant. Insgesamt kann somit auf die offene Stellplatzanlage zum Stonsdorfer Weg verzichtet werden wodurch sich die Freiraumqualität verbessert.

Neben zwei Gemeinschaftsflächen für Spielgeräte zwischen den Gebäuderiegeln ist eine private Wegeverbindung vom Stonsdorfer Weg zum Tucheler Weg vorgesehen. Hierbei wird das Trafohäuschen der Stadtwerke im Südwesten, welches ggf. verkleinert und verlegt werden kann, in der Planung berücksichtigt.

Zur Förderung regenerativer Energien könnten, sofern diese wirtschaftlich nutzbar sind, Solarkollektorflächen oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern vorgesehen werden.

Die auf dem Grundstück erhaltenswerten Grünstrukturen werden in die Planung integriert. Hierzu zählt neben der Hainbuche im Nordosten auch die Buchengruppe in der südwestlichen Grundstücksecke als auch die vorhandene Hainbuchenhecke.

Ziel des Konzeptes ist ein attraktiv gestaltetes Grundstück dessen Bebauung sich in die der Umgebung einfügt und gleichzeitig den zukünftigen Bewohnern entsprechende Qualitäten im Außenraum bietet.

Das Mobilitätskonzept berücksichtigt neben den privaten Kraftfahrzeugen auch die Fahrräder und setzt sich mit Themen wie dem Carsharing und Bikesharing auseinander. Angebote wie adäquate Abstellanlagen für Fahrräder, ein mögliches Bikesharing mit Lastenrädern aber auch das Thema der Elektromobilität, zudem Ladestationen für E-Bikes und E-Autos gehören, sind Teil des Konzeptes.

Es ist das Anliegen der Antragssteller, den bisherigen Mietern möglichst auch in der neuen Wohnanlage eine Wohnung in der bekannten Umgebung anbieten zu können.

Die Verwaltung der Stadt Norderstedt befürwortet das dargestellte Konzept und unterstützt die Schaffung von weiterem Wohnraum in dieser Lage im Stadtgebiet.

Die Grundstückseigentümergeinschaft ist bereit die entstehenden Kosten für das Planverfahren und damit verbundene Fachgutachten zu übernehmen.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes (Stand: 22.03.2019)
2. Ausschnitt der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (Stand: 22.03.2019)
4. Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer 110
5. Funktionskonzept (Stand: 15.04.2019)