

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0194
601 - Fachbereich Planung			Datum: 15.04.2019
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:	wi		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	02.05.2019	Entscheidung

Bebauungskonzept Wohnquartier südlich und nördlich Kösliner Weg, ehemals „Stielow“-Grundstück

hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt ein Bebauungsplanverfahren für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen einzuleiten.

Der Bebauungsplan soll in Anlehnung an das vorliegende Bebauungskonzept erarbeitet werden.

Sachverhalt

Ein Investor hat der Verwaltung ein Bebauungskonzept für eine Brachfläche im Gewerbegebiet Kösliner Weg, ein ehemaliger Betriebsstandort des Etikettenherstellers „Stielow“, und einer nördlich davon gelegenen kleinen Stellplatzfläche vorgelegt. Die Flächen sind im Besitz des Investors.

Der Investor hat im Rahmen der ersten Planungen für sein Grundstück drei Architekturbüros zur Erstellung erster städtebaulicher Konzeptionen aufgefordert. In Abstimmung mit der durch die Stadt Norderstedt formulierten erforderlichen Rahmenbedingungen bzw. Kriterien hat er sich für eine Konzeption als erste Grundlage für die Entwicklungsplanung der Fläche entschieden.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine maximal IV-geschossige Wohnbebauung, zzgl. Staffelgeschoss, entlang des Kösliner Wegs vor. Im rückwärtigen Bereich sind die Gebäude in Anlehnung an die südlich angrenzende Nachbarbebauung auf eine II-Geschossigkeit abgestuft.

Eine zusätzliche, öffentliche Erschließung ist städtebaulich und verkehrsplanerisch gewünscht. Dieser Zielsetzung folgt auch der Entwurf des Investors. Die öffentlichen Besucherparkplätze sowie zusätzliche Car-Sharing-Parkplätze sind entlang dieser Verkehrsfläche angeordnet, auch die Erschließung der südlichen Tiefgaragen erfolgt über diese Erschlie-

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

ßung. Konkrete Details des städtebaulichen Entwurfes sind den Unterlagen und der Projektbeschreibung zu entnehmen.

In der Anlage befinden sich ein Lageplan des städtebaulichen Konzepts, ein Schnitt sowie perspektivische Darstellungen.

Das derzeitige Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 7, Garstedt und Nr. 7, Garstedt, 4. Änderung) sieht für die südliche Fläche ein Gewerbegebiet vor, mit einer von Bebauung freizuhaltenen Anpflanzfläche im vorderen Grundstücksbereich vor. Es können bis zu IV Geschosse realisiert werden. Einzelhandelsbetriebe sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Garstedt, auf der Fläche ausgeschlossen worden, um die vorhandenen Einzelhandelsstandorte nicht zu schwächen. Das Planungsziel einer reinen gewerblichen Nutzung auf dieser Fläche ist nach heutigen Gesichtspunkten städtebaulich nicht mehr gewünscht. Denn das Gewerbegebiet Kösliner Weg entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet.

Die nördliche Fläche ist als Kerngebiet festgesetzt, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist in Verkaufsfläche und Sortiment durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7, Garstedt, beschränkt. Eine Zulässigkeit von Wohnungen auf dieser Fläche ist über den Bebauungsplan nicht explizit geregelt.

Aufgrund dessen ist für diese Flächen eine Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

In der näheren Umgebung des Gewerbegebietes befindet sich bereits eine Vielzahl an Wohngebieten bzw. diese werden gerade entwickelt (Garstedter Dreieck) oder sind in der Planung (Bebauungsplan Nr. 337, „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“ bzw. „Garstedter Tor“). Aufgrund dessen findet bereits eine teilweise, sukzessive Konversion des Gewerbegebietes Kösliner Weg statt. Auch der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt stellt bereits für dieses Gebiet eine gemischte Nutzung dar.

Nach derzeitigem Stand ist voraussichtlich für die nördliche Fläche eine gemischte Nutzung (Wohnen, Kita) vorgesehen, für die südliche eine ausschließliche Wohnnutzung. Aufgrund dessen ist parallel zu dem Bebauungsplanverfahren auch eine Änderung des Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt mindestens für den Bereich der südlichen Fläche erforderlich.

Aufgrund der Einschränkung der Immissionen (Lärm, Geruch) der gewerblichen Nutzungen durch die Bebauungspläne ist nicht mit einer erheblichen Immissionsbetroffenheit zu rechnen. Dies wird jedoch im Zuge des Verfahrens u.a. über eine lärmtechnische Untersuchung abgeprüft, auch um den Nachweis der Einhaltung des allgemeinen Ziels von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu erbringen.

Es werden von den geplanten ca. 264 Wohneinheiten mindestens 30 % als öffentlich geförderte Wohnungen erstellt. Die grundsätzliche Verteilung der Wohnungen zwischen dem nördlichen und den südlichen Grundstücken ist im weiteren Verfahren abzustimmen, auch da die Gebietsfestsetzung und damit einhergehend die planungsrechtliche Zulässigkeit des Anteils an Wohnungen auf der nördlichen Baufläche zu prüfen ist.

Aus Sicht der Verwaltung liegt damit eine geeignete Konzeption vor, um in ein Bauleitplanverfahren einzusteigen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bebauungskonzept Wohnquartier „südlich und nördlich Kösliner Wegs“
3. Projektbeschreibung