

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0196</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 16.04.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Ahrens, Filip</b>	<b>Tel.: -262</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>wi</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>02.05.2019</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz" , Gebiet: östlich Berliner Allee / nördlich Schumanstraße / westlich Adenauerplatz - Linie U1 / südlich der Wohnbebauung Kohfurth 4 - 6a hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz", Gebiet: östlich Berliner Allee / nördlich Schumanstraße / westlich Adenauerplatz - Linie U1 / südlich der Wohnbebauung Kohfurth 4 - 6a beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 11.04.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage B 19/0196). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für verdichteten Geschosswohnungsbau
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von Baurechten für öffentlich geförderten Wohnraum
- Sicherung des vorhandenen Baumbestandes
- Errichtung einer Kindertagesstätte

Der Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich gemischte Bauflächen (M) darstellt ist entsprechend zu ändern (siehe Vorlage B19/0197).

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

### Sachverhalt

Für das geplante Bebauungskonzept im Plangebiet ist am 15.11.2018 bereits ein Grundsatzbeschluss (Vorlage- Nr.: B 18/0488) im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst worden. Auf Grundlage dieses Beschlusses soll nun der Aufstellungsbeschluss für den BP 339 "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz" gefasst werden.

Die derzeitige Bestandssituation im Plangebiet stellt eine eher kleinteiligere Bebauung zum größten Teil mit Einfamilienhäusern dar.

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

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Heroldcenter in einer der zentralsten Lagen der Stadt Norderstedt. Die vorhandene kleinteilige Bebauung im Plangebiet, als auch das geltende Planrecht, das in diesem Bereich die Errichtung einer Parkpalette vorsieht, werden für eine solche Lage nicht mehr als zeitgemäß angesehen.

Die Firma Plambeck ist an die Stadt Norderstedt herangetreten und beabsichtigt, im Plangebiet die Errichtung von verdichtetem Geschosswohnungsbau in fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 239 Wohneinheiten.

Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Grundfläche im Plangebiet soll eine Verdichtung des Quartiers ermöglicht werden, um damit seiner zentralen Lage im Stadtgebiet in direkter Nachbarschaft zum Versorgungszentrum Herold-Center und der U-Bahn-Station Garstedt gerecht zu werden.

Das Entwurfskonzept sieht im Plangebiet die Errichtung von fünf Gebäuden in Blockrandbebauung mit vier bis fünf Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss vor. Im südlichen Quartier ist ein achtgeschossiger Akzent geplant, der die Wohnbebauung Berliner Allee 49 auf der gegenüberliegenden Straßenseite aufnimmt und mit ihr eine Torsituation formuliert. Die Bauungen wurden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes um den 5-geschossigen Solitär im Zentrum des Quartiers angeordnet, wodurch eine Öffnung des grünen Innenhofes und eine Gliederung des Quartiers zur kleinteiligeren Bebauung westlich der Berliner Allee erfolgt. Mittels Abstufung der Geschossigkeit wird ein Übergang von den großen Strukturen im Süden des Plangebietes zu den kleineren im nördlich angrenzenden Bereich erreicht.

Das Konzept berücksichtigt verschiedene Wohnungstypologien für Familien, Single-Haushalte und Senioren und schafft so die Voraussetzung für ein bunt durchmischtes Quartier.

Im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes an der Ecke Berliner Allee / Schumanstraße ist die Errichtung einer Kindertagesstätte vorgesehen.

Der von der Stadt Norderstedt geförderte Wohnungsbau von 30 % findet im Planungskonzept Berücksichtigung. Die freifinanzierten Wohnungen werden in einer Mischung aus Eigentums- als auch Mietwohnungen errichtet.

Im Planungsgebiet befinden sich mehrere Bestandsbäume, insbesondere auf den derzeit vorhandenen Freiflächen. Das Planungskonzept sieht vor, einen Großteil des Baumbestandes zu sichern und zu erhalten.

Die erforderlichen Stellplätze werden alle in einer Tiefgarage untergebracht, die über die Schumanstraße erschlossen wird. Die Tiefgarage berücksichtigt den Wurzelbereich des vorhandenen schützenswerten Baumbestandes. Daher können im Plangebiet aufgrund der beschränkten Flächengröße maximal 113 Stellplätze untergebracht werden. Somit ergibt sich für das Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 0,7 pro Wohneinheit (0,2 pro Seniorenwohnungen), der aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets als städtebaulich vertretbar angesehen wird.

Das Stellplatzangebot soll mit alternativen Mobilitätsangeboten wie Leihräder, Lastenräder oder E-Carsharing ergänzt werden.

Es ist ein Anschluss des Plangebiets an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Norderstedt geplant.

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

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt für diesen Bereich gemischte Baufläche darstellt, muss dieser in einem Änderungsverfahren angepasst werden. Dieses Verfahren soll parallel stattfinden (siehe Vorlage B19/0197).

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:.....; Stimmenenthaltung:.....

**Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
3. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 13 Ga, 3 Änd.
4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
5. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 339