

**Grundstücksgemeinschaft Stonsdorfer Weg 12a/b
Hamburger Weg 4, 25479 Ellerau**

Antrag auf Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 110

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Flurstücks 219 der Flur 7, Gemarkung Harksheide stellen wir hiermit einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110.

Anlass für den Antrag ist die Absicht, eine der Ortslage angemessene Nachverdichtung vorzunehmen, die dringend in Norderstedt benötigten Wohnraum schaffen soll.

Bestand

Das derzeitige Gebäude am Stonsdorfer Weg 12 a und 12 b ist in die Jahre gekommen. Obgleich die Bausubstanz im Grundsatz noch in Ordnung ist, ist das rund 2900 m² große Grundstück so von dem Gebäude bestanden, dass eine Nachverdichtung im Bestand aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen ist. Gleichzeitig ist das Gebäude mit seinen drei Vollgeschossen nicht barrierefrei.

Vorhaben

Es wird von uns die Errichtung von zwei Gebäuderiegeln mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in barrierearmer Bauweise beabsichtigt. Vorgesehen ist die Schaffung von bis zu 34 Wohneinheiten, von denen 30% gefördert sein sollen. Die Gebäuderiegel sind nach Südwesten orientiert, wodurch die entstehenden Wohnungen optimal belichtet werden können. Gleichzeitig orientiert sich die Bebauung damit an der Umgebung und passt sich so gut in die städtebauliche Struktur ein. Jede der Wohnungen, die in verschiedenen Größen vorgesehen sind, soll einen Balkon oder eine Loggia erhalten. Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten eine Dachterrasse. Das Staffelgeschoss soll vollständig eingerückt werden, um die Anmutung einer Viergeschossigkeit zu verhindern.

Geplant ist es die neue Wohnanlage weiter in unserem Besitz zu halten. Die entstehenden Wohnungen, die auf Grund der verschiedenen Wohnungsgrößen zahlreiche Nutzergruppen ansprechen werden, sollen vermietet werden. Hierbei streben wir eine möglichst stabile Mieterschaft an, die langfristig in unserer Wohnanlage wohnt.

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

Erschließung

Bislang sind auf dem Grundstück eine offene Stellplatzanlage zum Stonsdorfer Weg und eine Tiefgarage vorhanden. Die Tiefgarage ist zum Teil an Bewohner aus der Nachbarschaft vermietet. Nach dem Rückbau des Bestandes soll eine neue Tiefgarage errichtet werden. Wir streben ein Erschließungskonzept an, in dem der ruhende Verkehr vollständig unterirdisch untergebracht werden soll. Es wird unsererseits eine Tiefgarage angestrebt, die so groß sein soll, dass diese neben der vollständigen Unterbringung des Bewohnerverkehrs aus den Neubauten auch weitere Tiefgaragenplätze für die Anwohner aus der Nachbarschaft vorhält. So können wir mit unserem Bauvorhaben dazu beitragen, den parkdruck im Gebiet

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 19/0192 des StuV am 02.05.2019 Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nummer 110
--

weiterhin zu lindern. Somit kann unser Ziel erreicht werden, den oberirdischen Freiraum nicht durch parkende Autos zu prägen, sondern die Mehrfamilienhäuser auf einem attraktiv gestalteten Grundstück zu errichten, das den zukünftigen Bewohnern entsprechende Qualitäten im Außenraum bietet.

Im Sinne einer zukunftsorientierten Objektplanung streben wir ein Mobilitätskonzept an, das sowohl das private Automobil berücksichtigt, als auch die Themen Carsharing, Bikesharing und das Fahrrad gleich gewichtet. Wir halten den Standort und die Größenordnung des Vorhabens für geeignet, um im Sinne einer Reduktion des privaten MIV-Anteils bewusst die Umsetzung eines Carsharing Konzeptes zu verfolgen. Angebote wie adäquate Abstellanlagen für Fahrräder sowie ein mögliches Bikesharing mit Lastenrädern schaffen die Möglichkeit, ein Wohnkonzept zu entwickeln, das nicht mehr vollständig auf das Auto setzt, sondern eine zukunftsorientierte Mobilität in den Vordergrund stellt. Selbstverständlich wird auch das Thema der Elektromobilität von uns im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt, so werden Ladestationen für E-Bikes und E-Autos in der Konzeption des Vorhabens bedacht.

Durch das Konzept sehen wir uns in der Lage, den Stellplatzaufwand für Privatfahrzeuge unserer Mieter zu reduzieren und gleichzeitig zusätzliche Stellplätze für die Nachbarschaft anbieten zu können, die dort derzeit nur unzureichend vorhanden sind. Da die Zahl der öffentlichen Parkplätze in den umgebenden Straßen, dem Stonsdorfer Weg und dem Tucheler Weg, begrenzt ist.

Es ist unser Ziel, oberirdisch einige Besucherparkplätze zum Tucheler Weg anzuordnen. Ebenfalls streben wir einen temporären Lieferanteparkplatz an, da die Lieferung von Waren mit den entsprechenden Anforderungen an den Straßenraum zukünftig eine immer größere Rolle einnehmen werden.

Im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung muss eine Konkretisierung der Erschließung des Gebietes in enger Abstimmung mit der Verwaltung erfolgen. Dies betrifft den Ausbau des Tucheler Weges bezüglich einer sinnvollen Zufahrt zu den Besucherparkplätzen und die Konkretisierung der möglichen Tiefgaragenzufahrt, die derzeit noch optional aus nördlicher Richtung vom Stonsdorfer Weg und von Osten aus dem Tucheler Weg angedacht wird.

Freiraum und Grünordnung

Durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs unter die Erde kann die oberirdische Grundstücksfläche überwiegend mit entsprechenden Freiraumqualitäten gestaltet werden, die den zukünftigen Bewohnern zu Gute kommen. Es ist vorgesehen, dass jede der Erdgeschosswohnungen einen eigenen Garten bekommt.

Ebenfalls werden Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen, die für alle Bewohner nutzbar sind.

Die im Gebiet vorhandenen Grünstrukturen sollen nach Möglichkeit in die Planung integriert werden. Die Hainbuche im Nordosten sollte nach dem bisherigen Konzept erhalten werden. Dies gilt auch für die vorhandene Hainbuchenhecke, die es ebenfalls nach Möglichkeit zu erhalten gilt, da diese als Einfriedung entsprechende Qualitäten sichert. Unvermeidliche Eingriffe durch Zuwegungen und Zufahrten müssen im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung geprüft werden. Ebenfalls erhalten werden soll die Buchengruppe in der südwestlichen Grundstücksecke.

Ver- und Entsorgung

Im Südosten des Flurstücks steht derzeit ein Trafo-Häuschen der Stadtwerke Norderstedt. Im Rahmen einer Voranfrage an die Stadtwerke wurde mitgeteilt, dass das Gebäude ggf. in verkleinerter Form verlagert werden kann. In dem vorgelegten Funktionskonzept wurde von einer Verlagerung ausgegangen. Das Gebäude wurde an die südöstliche Grundstücksgrenze verschoben.

Zur Förderung regenerativer Energien könnten Solarkollektorflächen oder Photovoltaikanlagen auf den Dächern vorgesehen werden. Die konkrete Vorhabenplanung wird zeigen, welche Möglichkeiten zur nachhaltigen Energieerzeugung wirtschaftlich nutzbar sind.

Zur Oberflächenentwässerung werden wir ein Bodengutachten beauftragen, mit dem die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück überprüft werden soll.

Verfahren

Wir sind bereit, die entstehenden Kosten für das Planverfahren zu übernehmen. In Vorabstimmung mit der Verwaltung haben wir das Planungsbüro Architektur + Stadtplanung, Baum Schwormstedt Stellmacher PartGmbH beauftragt, das Bauleitplanverfahren für die Stadt durchzuführen. Das Büro ist in Norderstedt bekannt und hat zahlreiche Bauleitplanverfahren erfolgreich abgeschlossen.

Neben den Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes erwarten wir weitere Kosten für Fachgutachten. So wird neben einem Bodengutachten im weiteren Verfahren zu prüfen sein, ob eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. Die Artenschutzbelange und die Grünordnung sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Wir sind damit einverstanden, dass dieser Antrag mit unserem Namen im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung veröffentlicht wird.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

Grundstücksgemeinschaft
Stonsdorfer Weg 12a/b