

Grundstücksgesellschaft Kohfurth GmbH & Co. KG

Wohnquartier Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße in 22850 Norderstedt Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 339

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, die Grundstücksgesellschaft Kohfurth GmbH & Co. KG, für die in der Plananlage dargestellten **Flurstücke 1386, 1388, 106/8, 106/5, 106/4, 106/19, 400/106, 845/106 und 106/1**, der **Gemarkung Garstedt, Flur 15**, mit der Belegenheit Berliner Straße 46 - 52, Schumanstraße 1 - 11 und Kohfurth 2, die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in Garstedt zwischen der Berliner Allee / Kohfurth und der Copernicusstraße / Adenauerplatz nördlich des Parkhauses am Heroldcenter sowie neben Wohngebieten auf der Nord- und Westseite des Plangebietes. Das Gebiet ist voll erschlossen.

Gemäß derzeitigem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 13, Garstedt) ist auf dem Plangebiet die Errichtung eines Parkhauses oder einer Parkpalette vorgesehen. Eine solche Nutzung ist aus heutiger Sicht nicht zeitgemäß. Stattdessen soll auf der in Summe ca. 10.330 m² großen Fläche eine Wohnbebauung sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte realisiert werden. Geplant sind insgesamt ca. 239 Wohneinheiten in einem vielseitigen Mix an Wohnungstypologien für alle Generationen mit einem hohen Anteil an Seniorenwohnungen.

30 % der Wohnungen sind als **geförderter Geschosswohnungsbau** vorgesehen. Im freifinanzierten Wohnungsbau ist eine Mischung aus Eigentum und Mietwohnungsbau geplant. Ebenfalls ist als gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss des Gebäudes Berliner Allee Ecke Schumanstraße eine **Kindertagesstätte** mit Freiflächen im Innenbereich vorgesehen.

Durch die direkte Nähe zum Versorgungszentrum Herold-Center und die dort vorhandene U-Bahn-Station ist das Gelände gut für eine Wohnnutzung im verdichteten Geschosswohnungsbau geeignet. Die geplante Bebauung berücksichtigt den umfangreichen Erhalt der großkronigen Bestandsbäume unter Einhaltung des Abstandes zur Bebauung auf dem Plangebiet, wobei sich die 4-5 geschossige Bebauung (zuzüglich Staffelgeschoss) um einen zentralen fünfgeschossigen Solitär gruppiert. Die Bebauung gliedert sich mittels eines Vorplatzes zur Kreuzung Garstedter Feldstraße / Kohfurth zusammen mit der Stirnseite des Solitärs optimal in die kleinteilige Nachbarschaft zur Westseite ein. Im Süden ist gegenüber des achtgeschossigen Wohngebäudes Berliner Allee 49 ein Teil des Gebäudes mit derselben Höhe auf dem Plangebiet geplant, um eine Torsituation entstehen zu lassen. Mittels Abstufung der Geschossigkeit wird ein Übergang von den großen Strukturen im Süden zu den kleiner werdenden Strukturen im Norden geschaffen.

Das **Wohnquartier** wird oberirdisch **autofrei** geplant.

Grundstücksgesellschaft Kohfurth GmbH & Co. KG
Ochsenzoller Straße 147 - 22848 Norderstedt
www.plambeck.com

Telefon 040 52302-0
Fax 040 52302-211
wobau@plambeck.com

Rechtsform Kommanditgesellschaft, Sitz Norderstedt, Amtsgericht Kiel, HRA 9994 KI St.-Nr. 11/285/25700
Pers. Haftender Gesellschafter: Plambeck Projekt GmbH, Sitz Norderstedt, Amtsgericht Kiel, HRB 19305 KI
Geschäftsführer: Anette Plambeck-Warrelmann, Julia Karsten-Plambeck, Volker Heins, Steffen Becker

Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 19/0196 des StUV am 02.05.2019
Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes

Grundstücksgesellschaft Kohfurth GmbH & Co. KG

Der private PKW-Verkehr soll in einer **gemeinschaftlichen Tiefgarage** untergebracht werden. Unter Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen, dem Abstand zu den Wurzelbereiche der erhaltenswerten Bestandsbäumen sowie den notwendigen Kellerflächen und Regenversickerungsflächen kann auf dem Grundstück eine Gemeinschaftstiefgarage mit maximal 113 PKW-Stellplätzen errichtet werden.

Das Verhältnis der Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu den möglichen Stellplätzen entspricht einem reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen für die Seniorenwohnungen sowie 0,7 Stellplätzen pro geförderter und freifinanzierter Wohneinheit.

Vor dem Hintergrund der fußläufigen Erreichbarkeit des ÖPNV und der Nahversorgungszentren ist mit einem **geringen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet** selbst zu rechnen. Der Stellplatzschlüssel kann daher als realistisch betrachtet werden.

Hierbei können die geplanten Stellplätze um **alternative Mobilitätsstrategien** wie Leihräder, Lastenräder oder E-Carsharing ergänzt werden. Die Erreichbarkeit der innenliegenden Bebauung für die Feuerwehr wird über eine Zufahrt von der Berliner Allee aus sichergestellt.

Die Versorgung des Plangebietes mit **Fernwärme** der Stadtwerke Norderstedt wird angestrebt.

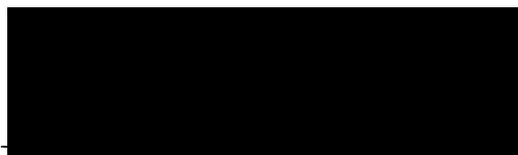
Im Rahmen eines Durchführungsvertrages verpflichtet sich die Antragstellerin zur Übernahme der Planungskosten.

Der Veröffentlichung des Namens der Vorhabenträgerin und des Antrags wird hiermit zugestimmt.

Norderstedt, den 4.4.19



Steffen Becker



Thomas Potschka

Anlage: - Städtebauliches Konzept

Grundstücksgesellschaft Kohfurth GmbH & Co. KG
Ochsenzoller Straße 147 – 22848 Norderstedt
www.plambeck.com

Telefon 040 52302-0
Fax 040 52302-211
wobau@plambeck.com

Rechtsform Kommanditgesellschaft, Sitz Norderstedt, Amtsgericht Kiel, HRA 9994 KI St.-Nr. 11/285/25700
Pers. Haftender Gesellschafter: Plambeck Projekt GmbH, Sitz Norderstedt, Amtsgericht Kiel, HRB 19305 KI
Geschäftsführer: Anette Plambeck-Warrelmann, Julia Karsten-Plambeck, Volker Heins, Steffen Becker