

Struck Wohnbau II · Hauptstraße 70 · 25548 Kellinghusen

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Frau Christine Sasse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Kellinghusen, den 09.04.2019
Sö/Schn

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Fläche südlich und östlich Moorbekstraße 68/68a

Sehr geehrte Frau Sasse,

die Flächen südlich und östlich des Grundstückes Moorbekstraße 68/68a sind bereits im Bebauungsplan Norderstedt 128 Anfang der 1980er Jahre mit einer Wohnnutzung überplant worden.

Nunmehr soll dieses Planungsrecht durch Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes einer zeitgemäßen Wohnnutzung in Form von zwei- bzw. dreigeschossigen Wohngebäuden entsprechend angepasst werden. In dem zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen die Flurstücke **457, 458, 24/242** sowie ein Teil aus **24/68** einbezogen werden.

Die zu entwickelnde Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan 128 als Wohnbaufläche festgelegt. Gemäß diesem Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 ist eine Ausweisung mit ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden festgestellt. Hinzu kommen zahlreiche oberirdische Stellplätze in Form von in den Häusern integrierten Garagen sowie umfangreichen Garagenhöfen.

Die Erschließung ist über eine Erschließungsstraße als Sackgasse mit Wendehammer vorgesehen. Wir beabsichtigen die Erschließung ebenfalls über eine Straße in Form als Sackgasse mit Wendehammer im östlichen Bereich des Grundstückes vorzunehmen und diese Straße als „shared-space-Fläche“ zu erstellen. Im Bereich der zu erschließenden Straße sollen zahlreiche öffentliche Stellplätze angeordnet werden.

Beabsichtigt ist die Ausweisung eines nördlich der Erschließungsstraße sowie eines südlich der Erschließungsstraße befindlichen Baufeldes. Das nördlich der Erschließungsstraße befindliche Baufeld soll mit 2 bzw. 3 vorwiegend dreigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze ist die Abstufung der Gebäude auf zwei Geschosse vorgesehen. Ein Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss ist im nördlichen Baufeld

... 2

nicht vorgesehen. Diese Abstufung erfolgt mit Rücksichtnahme auf die nördlich angrenzenden Gartenflächen der vorhandenen Bestandsbebauung.

Im südlich der Erschließungsstraße befindlichen Baufeld ist die Errichtung von 4 - 5 Gebäuden entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Staffelgeschoss errichtet, wobei die Gebäude sich möglichst an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes orientieren sollen, um mit der Abstaffelung des Staffelgeschosses zum Süden größtmögliche Rücksicht auf die südlich angrenzenden Grundstücke zu nehmen.

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegt für den vom Vorhabenträger überplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei 30 % der Wohneinheiten. Insgesamt sind auf den vom Vorhabenträger überplanten Flächen zwischen 85 und 95 Wohneinheiten geplant. Die genaue Zahl ist abhängig vom später festzulegenden Wohnungsmix und den entsprechenden Wohnungsgrößen. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Moorbekstraße vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt - wie oben erwähnt - über eine neu zu erstellende Stichstraße in Form einer Sackgasse mit Wendehammer und öffentlichen Stellplätzen. Die Straßenfläche wird nach Erstellung in das Eigentum der Stadt Norderstedt übergehen.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sollen entgegen der bisherigen Festsetzungen im alten Planungsrecht für die Gebäude im südlichen Baufeld in Tiefgaragen erfolgen. Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die frei finanzierten Gebäude im nördlichen Baufeld sollen ebenfalls in Tiefgaragen erfolgen. Die notwendigen Stellplätze für den im nördlichen Baufeld zu erstellenden öffentlich geförderten Wohnungsbau können unterirdisch in Tiefgaragen erfolgen, sofern die planungsrechtlichen Gegebenheiten dieses wirtschaftlich ermöglichen.

Der Stellplatzschlüssel für die frei finanzierten Wohnungen soll bei 1:1 liegen. Der Stellplatzschlüssel für die öffentlich geförderten Wohnungen soll in Abhängigkeit des in Anspruch genommenen Förderweges bei 0,4 - 0,7 liegen. Hinzu kommen die jeweils im Straßenraum erforderlichen „Besucherstellplätze“, welche möglichst 25 % der Wohneinheiten darstellen sollen. Diese Stellplatzschlüssel sind aufgrund der fußläufigen Nähe zu den Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie der fußläufigen Verbindung zur AKN-Station „Moorbekhalle“ angemessen und vertretbar.

Die Fassadengestaltung der zukünftigen Gebäude ist vorwiegend in Verblendmauerwerk vorgesehen, so dass lediglich in Staffelgeschossbereichen oder einzelnen Teilbereichen der Hauptfassaden Putzflächen zur Auflockerung der Architektur erstellt werden.

Die Gebäude im nördlichen und südlichen Baufeld sollen mit Fernwärme versorgt und als KfW 55-Standard (Stand EnEV 2016) errichtet werden.

Die Planungskosten für das Verfahren zur Aufstellung eines Angebots des Bebauungsplanes werden von uns getragen. Die Erschließungskosten für die zu erstellende Erschließungsstraße werden ebenfalls durch uns getragen. Die Übertragung der Straßenfläche an die Stadt Norderstedt erfolgt kostenfrei.

Ausgleichsflächen werden voraussichtlich aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts und aufgrund der derzeitigen Nutzung der Grundstücksflächen (Wiese ohne Baumbestand) nicht notwendig sein bzw. nur in einem so geringen Umfange, dass das für die Struck Wohnungsunternehmen GmbH geführte Guthaben auf dem Öko-Konto bei der Stadt Norderstedt hierfür zum Ausgleich ausreichend ist.

Die Umsetzung dieses Bauvorhabens soll durch die Struck Wohnbau II GmbH erfolgen. Auch die Bebauung wird durch unser Unternehmen erfolgen und je nach Nutzung der einzelnen Gebäude ein Verkauf in Form von Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnhäusern erfolgen. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird ebenfalls durch eine Gesellschaft unserer Firmengruppe erstellt werden.

Wie in unserem Vorgespräch am 25.03.2019 bereits besprochen, soll der Bebauungsplan als Angebots-Bebauungsplan aufgestellt werden. Um eine entsprechende Regelungsdichte zu gewährleisten, soll ein bzw. sollen zwei städtebauliche Verträge zu einem Erschließungsvertrag geschlossen werden.

Wir stimmen hiermit der Veröffentlichung unseres Namens und Antrags im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bauungsplanes ausdrücklich zu.

Mit freundlichen Grüßen

Struck Wohnbau II GmbH
Sönke Struck