

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0325
601 - Fachbereich Planung			Datum: 03.06.2019
Bearb.:	Marwitz, Til	Tel.: -205	öffentlich
Az.:	/wi		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	20.06.2019	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung "Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg", Gebiet: südl. Stonsdorfer Weg, westl. Tucheler Weg, östl. der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d, nördl. der Reihenhausbauung Tucheler Weg 2a-2h

hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung "Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg", Gebiet: südl. Stonsdorfer Weg, westl. Tucheler Weg, östl. der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d, nördl. der Reihenhausbauung Tucheler Weg 2a-2h (Anlage 2 zur Vorlage B 19/0325) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 03.06.2019 (Anlage 3 zur Vorlage B 19/0325) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 03.06.2019 (Anlage 4 zur Vorlage B 19/0325) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9, 11 und 13 der Anlage 7 der Vorlage B 19/0325 durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich / in einem Scoping-Termin erfolgen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, daher wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14
Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

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

Sachverhalt

Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde am 02.05.2019 (B 19/0192) vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr anhand eines Funktionskonzeptes vom 15.04.2019 mit nachfolgenden Planungszielen gefasst.

- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage
- Sicherung eines Standortes für eine Trafostation

Das Konzept der Grundstückseigentümergeinschaft sieht vor, im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung, das in die Jahre gekommene dreigeschossige Bestandsgebäude mit 12 WE mit nun zwei neuen, nach Südwesten orientierten, Gebäuderiegeln zu überplanen. Diese auf drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss 34 WE schaffen, von denen 30% gefördert sind. Um die Anmutung einer Viergeschossigkeit zu verhindern soll, das Staffelgeschoss vollständig eingerückt werden.

Eine neue größere Tiefgarage ersetzt die bestehende Tiefgarage zum Tucheler Weg. An welcher Stelle die Zufahrt liegen wird, ist im Verfahren zu klären. Deshalb deutet das Konzept zwei Zufahrten an. Ziel der Tiefgarage ist es, auch für die Nachbarschaft Stellplätze zu schaffen um dem Parkdruck entgegenzuwirken.

Die auf dem Grundstück erhaltenswerten Grünstrukturen sowie das Trafohäuschen der Stadtwerke im Südwesten, welches ggf. verkleinert und verlegt werden kann, sind in die Planung integriert.

Ziel des Konzeptes ist ein attraktiv gestaltetes Grundstück, dessen Bebauung sich in die der Umgebung einfügt und gleichzeitig den zukünftigen Bewohnern entsprechende Qualitäten im Außenraum bietet.

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

Die Verwaltung hat zusammen mit dem Planungsbüro Architektur + Stadtplanung, Baum Schwormstedte Stellmacher PartGmbH auf Grundlage des vorgestellten Funktionskonzeptes vom 15.04.2019 einen Vorentwurf für den Bebauungsplan erarbeitet. In diesem Zuge, hat sich das Funktionskonzept im östlichen Bereich etwas verändert.

Der westliche Parkstreifen des Tucheler Weg soll nun in Richtung Stonsdorfer Weg verlängert werden, sodass mehrere öffentliche Parkplätze entstehen, welche unter anderem auch von Besuchern und dem Lieferverkehr genutzt werden können. Aufgrund dieser Flächeninanspruchnahme, die der Stadt kosten- und lastenfrei übertragen werden soll, verschieben sich die beiden Gebäudekörper leicht in westliche Richtung.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Festsetzung eines Baugebietes vor, das mit Hilfe von Baugrenzen zwei Baufelder definiert. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingenden III-Geschossigkeit und einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die zwei Ahorn-Bäume entlang der Straße Stonsdorfer Weg und die Buche auf dem Grundstück sowie große Teile der Hainbuchenhecke werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Zudem sind neue Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand des Eckgrundstückes vorgesehen.

Eine kleine Fläche im Südosten stellt die Sicherung des Trafohäuschens dar.

Im Interesse der Freiraumqualität und um den Parkdruck zu reduzieren, ist in dem Baugebiet die Errichtung einer großen Tiefgarage mit einer GRZ II von bis maximal 0,8 zulässig.

Damit zusätzlicher Wohnraum im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung stattfinden kann, wird die maximale Gebäudehöhe, anhand eines Höhenbezugspunktes in Metern über Normalhöhennull (NHN), auf insgesamt 14,00 m festgesetzt.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen ergänzen Textliche Festsetzungen und ein erster Begründungsentwurf den Bebauungsplan.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes (Stand 22.03.2019)
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes (Stand 22.03.2019)
3. Funktionskonzept (Stand 03.06.2019)
4. Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand 03.06.2019)
5. Entwurf der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 22. Änderung (Stand 03.06.2019)
6. Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 03.06.2019)
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung