

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0399
601 - Fachbereich Planung			Datum: 29.07.2019
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	15.08.2019	Entscheidung

Bebauungskonzept Wohnquartier südlich und nördlich Kösliner Weg, ehemals „Stielow“-Grundstück, hier: Beschluss über die Rahmenbedingungen für die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes

Beschlussvorschlag

Das städtebauliche Konzept soll anhand folgender Rahmenbedingungen (vgl. auch Anlage 3) überarbeitet werden:

1. Sicherung der erhaltenswerten Bäume an den Rändern der betroffenen Grundstücke
2. Erhalt und Schaffung einer Begrünung an den südlichen, östlichen und westlichen Rändern der Grundstücksflächen bzw. Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen, der Baumreihen und des Knickbereiches
3. Begrünung der öffentlichen Erschließungsstraße im Quartier durch neue Baumstandorte
4. Schaffung eines mit Bäumen begrünten öffentlichen Parkstreifens auf der südlichen Seite des Kösliner Wegs
5. Schaffung eines neuen Gehweges an der südlichen Seite des Kösliner Wegs für die sichere Anbindung der Fläche an die Kohfurth
6. Max. IV-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss entlang des Kösliner Weges
7. Max. II-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss im rückwärtigen südlichen Plangebiet
8. Schaffung von grünen Innenhöfen mit einer grünen Durchwegung sowie „Grünen Fingern“ zur Gliederung des südlichen Bereiches in Richtung Einfamilienhausbebauung
9. Anordnung der Kita im südlichen Plangebiet mit ebenerdiger Außenfläche
10. Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragenbereiche
11. Regenrückhaltung auf dem Grundstück (soweit möglich)
12. Schaffung einer internen öffentlichen Erschließungsstraße nach dem Prinzip Shared-Space, mit öffentlichen Besucher-Parkplätzen
13. Unterbringung der privaten Stellplätze ausschließlich in begrünten Tiefgaragen
14. Nachweis von Stellplätzen mit einem Stellplatzschlüssel von 0,7 für das gesamte Gebiet
15. Fahrradabstellanlagen vor den Hauseingängen und zentral in der Tiefgarage
16. Schaffung von Sharing-Punkten im Quartier (für Car-Sharing, Next-Bike o.ä. und bspw. Boxen für Pakete u.ä.)
17. Anordnung von mindestens vier Car-Sharing-Plätzen
18. Müllentsorgung über Unterflur-Container auf der privaten Grundstücksfläche

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

Der Bebauungsplan soll in Anlehnung an das sich aus den beschlossenen Rahmenbedingungen ergebende Bebauungskonzept erarbeitet werden.

Sachverhalt

Ein Investor möchte seine Grundstücke am Kösliner Weg als Wohnbauflächen entwickeln. Anhand eines vom Investor vorgelegten städtebaulichen Konzepts wurde am 02.05.2019 (Vorlage B 19/0194) ein Grundsatzbeschluss gefasst. In Anlehnung an dieses Bebauungskonzept sollte ein Bebauungsplan erarbeitet werden.

In der Sitzung des Ausschusses am 20.06.2019 wurde eine Vorlage zum Aufstellungsbeschluss und zum Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung behandelt (Vorlage B 19/0307). Dafür wurden der Bebauungsplan-Vorentwurf und das, aufgrund der im Rahmen des Grundsatzbeschlusses vorgebrachten Anregungen zum Bebauungskonzept, leicht modifizierte Bebauungskonzept zum Beschluss vorgelegt. Nach einer angeregten Diskussion über den vorgestellten Entwurf wurde die Vorlage zurückgezogen, da der Ausschuss noch einen deutlichen Überarbeitungsbedarf des Konzeptes gesehen hat (vgl. Niederschrift zur Sitzung am 20.06.2019).

In der Sitzung wurden folgende Punkte kritisiert:

- Lage der geplanten Kita sowie der geplante Außenbereich auf dem Dach,
- fehlende Ideen zu alternativen Fortbewegungsmitteln
- die dichte Bebauung und damit verbundene hohe Versiegelung.
- zu hoher Stellplatzschlüssel
- Umgang mit Bestandsbäumen

Da es aber zu den einzelnen kritischen Punkten keine Beschlussfassung gab und es aus Sicht der Verwaltung weitere Überarbeitungsbedarfe gibt, ist es sinnvoll, zunächst zu klären, in welchen Punkten der Entwurf überarbeitet werden muss.

Dazu wurden Rahmenbedingungen / Ziele zusammengefasst, die nach erfolgter Beschlussfassung Basis für die Überarbeitung sein können. Sie sind im Folgenden nach Themenbereichen gegliedert dargestellt und können ggf. ergänzt werden.

Sicherung und Weiterentwicklung / Stärkung der Grünstrukturen

Bei dem Grundstück handelt es sich derzeit um ein brachliegendes Gewerbegrundstück, das zu einem Wohngebiet entwickelt werden soll und damit auch andere Qualitäten erhalten muss, um ein ansprechendes Wohnumfeld entstehen zu lassen.

Unstrittiges Ziel muss es daher sein, die vorhandenen, erhaltenswerten Bäume an den Randbereichen des Grundstückes zu sichern und somit auch die dafür erforderlichen Schutzbereiche. (Die prägenden Grünstrukturen befinden sich fast ausschließlich im Randbereich.)

Ergänzend dazu soll in den östlichen, südlichen und westlichen Randbereichen der Grundstücke eine zusätzliche Begrünung erfolgen bzw. die vorhandenen Strukturen weiterentwickelt und gestärkt werden, um dieses Gebiet u.a. zu den teils gewerblichen Nutzungen abzugrenzen. Dies gilt auch für die Bereiche die durch Baumreihen bzw. eine Knickstruktur geprägt sind.

Bei diesen zeigte sich bei einer ersten Baumuntersuchung, dass vorhandene Bäume teilweise nicht erhaltenswert sind und dadurch Lücken in der Struktur entstehen oder bereits vor-

handen sind. Im Zuge des Verfahrens sollen diese Lücken durch neue Baumstandorte geschlossen werden.

Das Quartier soll weiterhin durchgrünt werden.

Dazu sollen in der neuen öffentlichen Quartiersstraße neue Baumstandorte als Straßenbegrünung entstehen. In einem neuzuschaffenden Längsparkstreifen am südlichen Rand des Kösliner Wegs sind ebenfalls neue Baumstandorte geplant. Hierdurch wird nicht nur eine Gliederung des neuen Parkstreifens und des südlich angrenzenden neuen Gehwegs erreicht, sondern auch ein grüner Anschluss an die bestehende Baumstruktur am Kösliner Weg in Richtung Kohfurth geschaffen. Weiterhin wird eine Verbindung zu den Bäumen auf der gegenüberliegenden Seite im Bereich des Discounters erzielt.

In der hofartigen Bebauung südlich des Kösliner Weges ist ein grüner Innenhof zu entwickeln, der mit einer grünen Durchwegung zur südlich davon gelegenen Bebauung führt. Die südliche Bebauung wird durch sogen. grüne Finger gegliedert, so dass verschiedene Durchblicke entstehen.

Alle Tiefgaragen sind zu begrünen; die Dächer erhalten eine Dachbegrünung.

Die im südöstlichen Gebiet vorgesehene neue Kindertagesstätte erhält eine großzügige ebenerdige Außenanlage.

Städtebau

Die Zahl der Vollgeschosse gliedert sich so, dass für die Bereiche direkt entlang des Kösliner Wegs IV-geschossige Gebäude, zzgl. sogenanntem Staffelgeschoss, entstehen sollen. Im rückwärtigen Bereich, auf der südlichen Fläche, sind II-geschossige Gebäude, zzgl. sogenanntem Staffelgeschoss, vorgesehen, damit eine deutliche Abstufung der Geschossigkeit in Richtung der südlich angrenzenden Einfamilienhäuser an der Garstedter Feldstraße erfolgt. (Das bisher geltende Planungsrecht sieht für die gesamte Fläche eine IV-geschossige Bebauung, allerdings für eine gewerbliche Nutzung, vor.)

Die städtebauliche Gliederung der Gebäude entlang des Kösliner Wegs soll, wie bereits beschrieben, um grüne Innenhöfe erfolgen, die ruhige Außenbereiche für die Bewohner schaffen. Auf der südlichen Fläche fächert sich diese Struktur in Richtung Süden auf, so dass durch die angrenzenden Gebäudestrukturen „grüne Finger“ eine grüne Verbindung zu der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung an der Garstedter Feldstraße bilden können und sollen.

Trotzdem wird eine dem zentralen Ort angemessene Dichte erreicht.

Die Dachflächen sollen begrünt werden, ebenso die Tiefgaragenflächen. Dies soll auch ein Baustein der Regenwasserrückhaltung darstellen. Ziel ist es, dass eine Drosselung der Regenwassermengen erfolgt. Weiterhin wird im Verfahren geprüft, ob und in welchem Umfang auf dem Grundstück das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Durch die reduzierte Versiegelung (u.a. im Bereich der Randbereiche der Grundstücke sowie auch ggf. auf der Außenfläche der Kita) entstehen zumindest mehr potenzielle Versickerungsflächen. Da allerdings das Grundwasser in diesem Bereich hoch liegt, ist abzu prüfen, welche Mengen versickert werden können.

Erschließung, Park- und Stellplätze sowie Entsorgung

Der Kösliner Weg hat derzeit nur auf der nördlichen Seite einen Gehweg.

Daher sind im Zuge der Gebietsneuplanung Flächen für einen neuen öffentlichen Gehweg südlich des Kösliner Weges zu sichern.

Gleichzeitig sind in einem öffentlichen Parkstreifen öffentliche Besucherparkplätze in Längsaufstellung vorzusehen. Die Gliederung des Straßenraums erfolgt durch die bereits oben genannte Begrünung des Parkstreifens durch neue Baumstandorte.

Das Gebiet soll durch eine neue öffentliche Erschließungsstraße als Ringerschließung an den Kösliner Weg nach dem Prinzip des Shared-Space angebunden werden. Die Fläche wird so bemessen, dass neben öffentlichen Besucherparkplätzen auch ausreichend Fläche für die Baumstandorte vorgesehen sein wird.

Die privaten Stellplätze sollen alle ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Über das gesamte Quartier soll ein Stellplatzschlüssel von 0,7 realisiert werden.

Hierbei wird der zentralen Lage zum einen Rechnung getragen, so erreicht man die U-Bahn-Station Garstedt, und damit auch das Herold-Center, fußläufig in ca. 9 Minuten, per Fahrrad in 3 Minuten. Zusätzlich liegt in einer Entfernung von 2 Gehminuten die Bushaltestelle Garstedt, Kohfurth. Direkt nördlich und auch östlich angrenzend an das Gebiet befinden sich dazu mehrere Nahversorger.

Zum anderen sollen die zentral im Quartier gelegenen Sharing-Punkte neue Mobilitätsgewohnheiten ermöglichen, sodass bspw. ein eigener PKW nicht mehr als Notwendigkeit erachtet werden muss. Zur Erreichung dieses Ziels werden deswegen mindestens vier Car-Sharing-Plätze im Quartier liegen.

In den Mobilpunkten sollen diverse Angebote gebündelt werden, damit eine umweltfreundliche Verkehrsmittelwahl gefördert werden kann. Dazu können neben Carsharing-Plätzen, E-Ladesäulen, eine Next-Bike-Station auch eine Packstation zählen. Die Verortung und Anzahl ist im weiteren Verfahren anhand des Konzeptes abzustimmen.

Die Müllentsorgung soll über Unterflur-Containern erfolgen, die auf den privaten Flächen entlang der öffentlichen Erschließung verortet werden.

Die hier dargestellten Rahmenbedingungen führen dazu, dass sich die Baufläche und die Versiegelung im Vergleich zu dem Ursprungskonzept reduzieren werden. Dieses ergibt sich u.a. durch die Sicherung der Bäume mit ihren Schutzbereichen und der angestrebten Durchgrünung sowie zusätzlichen Begrünung des Gebietes. Durch den reduzierten Stellplatzschlüssel ist die Fläche der Tiefgarage kleiner und die Versiegelung der Fläche geringer. Durch die geplante Unterbringung sämtlicher Stellplätze in Tiefgaragen erfolgt allerdings in den inneren Quartiersbereichen weiterhin eine größere Versiegelung der Flächen, wie sie jedoch in anderen Gebieten auch vorzufinden bzw. geplant ist.

Dafür wird hier der private ruhende Verkehr aus dem Gebiet in der optischen Wahrnehmung weitestgehend herausgehalten und es werden zusätzliche, qualitätsvolle begrünte Räume für die Bewohner auf den begrünten Tiefgaragendächern entstehen. Gleichzeitig hat die geplante Dachbegrünung viele positive Aspekte.

Durch die Schaffung von Mobilitätspunkten für Sharing-Angebote und einer guten Zugänglichkeit des Fahrrads wird das Gebiet für die Bewohner noch besser angebunden und ermöglicht bzw. erleichtert auch den Verzicht auf den eigenen PKW. Bei weiteren alternativen Mobilitätsmöglichkeiten könnte der Stellplatzschlüssel im weiteren Verfahren ggf. weiter reduziert und eine Versiegelung weiter minimiert werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Bisheriges Bebauungskonzept
3. Plan der Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Wohnquartiers „südlich und nördlich Kösliner Weg“