

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0640</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 18.10.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kerlies, Anna Carina</b>	<b>Tel.:-229</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>601/ke/-lo</b>		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Zuständigkeit</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>		<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg"**  
**Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg**  
**hier: Aufstellungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg", Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg, beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 21.10.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage 19/0640). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Schaffung von mind. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Erschließung des Wohngebiets durch eine öffentliche Straße
- Unterbringung privater Stellplätze in Tiefgaragen
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Integration einer Kindertagesstätte

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 Garstedt, Gebiet: Gewerbegebiet Kohfurth, Nr. 7 Garstedt, 3. textliche Änderung, Gebiet: Gewerbegebiet Kohfurth, und Nr. 7 Garstedt, 4. Änderung, „Gewerbe und Einzelhandel zwischen Friedrichsgaber Weg und Kohfurth“, Gebiet: westlich der Straße Kohfurth, nördlich und südlich Stettiner Straße, beiderseits Kösliner Weg, werden im überplanten Bereich aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt, sobald der entsprechende Beschluss durch die politischen Gremien gefasst wurde.

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

## **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.

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

Vor diesem Hintergrund wurden Rahmenbedingungen für die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts erarbeitet, die im Rahmen des Ausschusses am 15.08.2019 beschlossen wurden (Vorlage B 19/0399).

Die im Ausschuss (vgl. Niederschrift vom 15.08.2019) beschlossenen Rahmenbedingungen umfassten folgende Punkte:

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. Es sollen im Bereich nördlich des Kösliner Weges bis zu 6 Geschossen, einschließlich eines Staffelgeschosses, möglich sein.
8. Max. II-geschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss im rückwärtigen südlichen Plangebiet
9. Schaffung von grünen Innenhöfen mit einer grünen Durchwegung sowie „Grünen Fingern“ zur Gliederung des südlichen Bereiches in Richtung Einfamilienhausbebauung

10. Anordnung der Kita im südlichen Plangebiet mit ebenerdiger Außenfläche
11. Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragenbereiche
12. Regenrückhaltung auf dem Grundstück (soweit möglich)
13. Schaffung einer internen öffentlichen Erschließungsstraße nach dem Prinzip Shared-Space, mit öffentlichen Besucher-Parkplätzen
14. Unterbringung der privaten Stellplätze ausschließlich in begrünten Tiefgaragen
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

Im Zuge des Beschlusses hat nun der Investor sein städtebauliches Konzept, insbesondere in Hinblick auf die im Ausschuss beschlossenen Rahmenbedingungen, überprüft und entsprechend verändert.

Die daraus resultierende Variante sieht dabei ca. 256 neue Wohneinheiten vor, wovon ca. 177 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen und ca. 79 als öffentliche geförderte Wohneinheiten (mind. 30 %) entstehen sollen. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau soll auf der nördlichen Fläche (WA 1) und auch der süd-östlichen Fläche (WA 3a) entstehen. Insgesamt sollen 185 Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen werden.

Derzeit sind die Flächen als gewerbliche Fläche durch den Bebauungsplan Nr. 7 Garstedt, sowie dessen 4. Änderung überplant. Für die Plangebietsfläche ist im nördlichen Bereich eine Kerngebietsfläche festgesetzt, für den südlichen Bereich ein Gewerbegebiet. Eine Grund- und auch Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) ist nicht festgesetzt, sodass die in der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen des § 17 (der Fassung von 1990) anzuwenden sind. Bei Kerngebieten beträgt der Wert der GRZ 1,0 und der GFZ 3,0, bei Gewerbegebieten liegen die Höchstwerte der GRZ bei 0,8 und der GFZ bei 2,4. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist mit IV angegeben, es gibt eine Baugrenze in einem Abstand von 6,0 m vom Kösliner Weg, der Zwischenbereich ist als Anpflanzfläche (Vorgarten) festgesetzt.

Im Zuge der Neuplanung sollen beide Bebauungspläne für diesen Bereich aufgehoben werden, damit die vorgenannte Revitalisierung bzw. Umwandlung des Gebiets in Flächen für den Wohnungsbau erfolgen kann. Dabei wird im Besonderen auch dem § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die vorrangig für städtebauliche Entwicklung angestrebt werden soll. Aufgrund ihrer zentralen Lage werden diese Flächen auch seitens der Verwaltung als gut geeignete Flächen für die Entwicklung von Wohnungsbau angesehen.

Das überarbeitete städtebauliche Konzept setzt die oben genannten Rahmenbedingungen in folgender Weise um:

#### Grünstrukturen

Durch die Anpassung der städtebaulichen Struktur zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen erfolgte eine Reduzierung des Bauvolumens sowie der überbauten Fläche.

So haben die vorhandenen schützenswerten Baumbestände im Norden, im Westen und im Osten sowie der Knickstruktur am östlichen Plangebietsrand durch das Abrücken der Baukörper einen Entwicklungsraum erhalten und können damit langfristig gesichert werden. Die Planungen sehen außerdem vor, dass in den Randbereichen neue Grünstrukturen ergänzt werden. Ebenso erfolgt eine Durchgrünung der Straßenflächen, einmal entlang des Kösliner Wegs sowie auch der neuen öffentlichen Erschließungsstraße. Hierdurch wird eine Gliederung des Straßenraums erzielt, die für eine Auflockerung, u.a. der geplanten Parkplatzflächen entlang des Kösliner Wegs, sorgen.

Weiterhin entstehen im östlichen Bereich unversiegelte bzw. nicht unterbaute Freiflächen. Auf diesen Flächen sind die Kinderspielfläche für das Baugebiet WA 2 sowie die ebenerdige Außenspielfläche der geplanten Kita (Baugebiet WA 3a) vorgesehen.

Neben der Eingrünung des Plangebiets zur umliegenden Bebauung bzw. der gewerblichen Nutzungen erfolgt auch eine Durchgrünung des Quartiers. Neben den geplanten Baumstandorten entlang der öffentlichen Quartiersstraße, sollen auch innerhalb des Gebietes neue Baumstandorte etabliert werden.

Die Dachflächen der Gebäude sollen alle begrünt werden, wodurch ein Baustein der Regenrückhaltung geschaffen sowie die Förderung des Kleinklimas in dem Gebiet angestrebt wird. Diese Maßnahme bzw. Baustein wird ergänzt durch die Begrünung sämtlicher Tiefgaragendächer. Hierdurch werden qualitätsvolle Außenflächen geschaffen, die zu Begegnungsräumen für die Bewohner des Quartiers werden sollen: Sie sollen als Aufenthaltsfläche, bspw. durch Terrassennutzung oder für Kleinkinderspielplätze, dienen, aber auch eine fußläufige Durchwegung des Quartiers ermöglichen.

### Städtebau

Die beschlossenen Rahmenbedingungen sehen für das Gebiet eine IV-geschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) entlang des Kösliner Wegs vor, im rückwärtigen Bereich zur Bebauung an der Garstedter Feldstraße eine II-geschossige Bebauung (zzgl. Staffelgeschoss) vor. Im Zuge der politischen Beratung im Ausschuss erfolgte die Ergänzung des Punktes einer potenziellen Geschossigkeit von 5 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss im nördlichen Baugebiet.

Der Investor hat im Rahmen des Umplanungsprozesses zwei Varianten mit unterschiedlicher Geschossigkeit im nördlichen Bereich geprüft. Dabei hat sich die Variante mit der geringeren Geschossigkeit von IV (zzgl. Staffelgeschoss) als zu bevorzugende Konzeption u.a. aus städtebaulichen Gründen herausgestellt. Weiterhin ist bei der niedrigeren Variante eine verbesserte Belichtungssituation gegeben. Der Baukörper wurde bei der Umplanung zur rückwärtig angrenzenden Einzelhandelsstruktur geschlossen, sodass ein von lärmgeschützter Innenhof entsteht.

Die südliche Fläche wurde ebenfalls umstrukturiert. Die Gebäudekörper wurden teilweise in ihren Ausmaßen verkürzt bzw. verschmälert, sodass neue grüne Bereiche entstehen. Auch wurde die Struktur des Baugebiets WA 2 so angepasst, dass ein größerer Innenhof entsteht und durch die Umformung der Baukörper eine einerseits interessante städtebauliche Struktur erreicht wird, die auf der anderen Seite einen größeren Lärmschutz gegenüber der vorhandenen gewerblich geprägten Nutzungen bewirken kann.

Die Durchlässigkeit der südlichen Gebäude zu den angrenzenden kleineren Wohngebäuden an der Garstedter Feldstraße bleibt erhalten.

Ein Ziel der Neuplanungen für das Quartier war die Verlegung der Kita auf die südliche Fläche des Plangebiets. Dem wurde gefolgt, die Kita befindet sich nun im östlichen Baugebiet WA 3a und erhält eine abgeschirmte, ebenerdige Freifläche. Das Gebäude wird weiterhin ergänzt durch Wohnungen in den oberen Geschossen.

Durch diese Umplanung wird nicht nur eine neue städtebauliche Achse mit den gegenüberliegenden Gebäuden ausgebildet, es erfolgt auch eine Reduzierung der notwendigen Straßenfläche und damit einhergehend eine Reduzierung der notwendigen Versiegelung.

### Erschließung, Park- und Stellplätze sowie Entsorgung

Die neue öffentliche Erschließungsstraße wird weiterhin als Ringschließung an den Kösliner Weg nach dem Prinzip des Shared-Space angebunden. Die Fläche wird so bemessen, dass neben Flächen für öffentliche Besucherparkplätze auch ausreichend Fläche für die Baumstandorte vorgesehen wird.

Die weiterführende fußläufige Erschließung Richtung der Kohfurth erfolgt in der Planung über einen neuen Gehweg entlang des südlichen Bereichs des Kösliner Wegs. Damit entsteht eine gute Anbindung des neuen Gebiets, auch in Hinblick auf die Erreichbarkeit des ÖPNV. Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 2 Gehminuten, die nächste U-Bahnstation in ca.

9 Gehminuten zu erreichen. Die Nahversorgung (Vollsortiment, Discounter) befindet sich direkt gegenüber bzw. angrenzend an das Gebiet.

Die privaten Stellplätze werden zum Großteil in Tiefgaragen untergebracht, allein die Stellplätze für die Kita sind oberirdisch geplant. Nach den derzeitigen Planungen soll für das Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 0,72 realisiert werden.

Aufgrund der Reduzierung der be- bzw. unterbauten Grundstücksfläche und auch der Neuordnung der Baukörper / Baugebiete einschließlich der Umplanung der Straßenfläche hat sich die Fläche für die Nutzung als Tiefgarage und damit die Zahl der Stellplätze deutlich verringert. Dafür wird nun dem Schutz der erhaltenswerten Bestandsbäume bzw. der Knickstruktur Rechnung getragen, ebenso der Schaffung einer ebenerdigen Außenspielfläche für die Kita. Dies führt ergänzend zu Flächen, die der Versickerung dienen können.

Ein reduzierter Stellplatzschlüssel ist in dieser zentral gelegenen und durch den ÖPNV gut erschlossenen Lage vertretbar.

Anbieter für die tägliche Versorgung befinden sich direkt angrenzend zum Plangebiet. Anbieter und Dienstleister für übergeordnete, aperiodische Bedarfe sowie eine ärztliche Versorgung sind beim bzw. im Herold-Center fußläufig oder per Bus gut zu erreichen, sodass die Nutzung eines PKWs für einen Teil der Alltagswege nicht erforderlich ist.

Zusätzlich werden in dem Gebiet mindestens 4 Car-Sharing-Stellplätze vorgehalten sowie Plätze für Bike-Sharing. Daneben werden Fahrradabstellanlagen sowohl im Gebäude wie auch direkt an den Hauseingängen geplant. Diese Angebote unterstützen die Nutzung alternativer und zugleich umweltfreundlicher Fortbewegungsmittel, sodass der private PKW entbehrlich bzw. deutlich minimiert werden kann.

Die Müllentsorgung ist ausschließlich über ein Unterflur-System geplant.

#### Vergleich der städtebaulichen Konzepte in Hinblick auf die Versiegelung

Der Grad der Versiegelung verringert sich im Vergleich zu dem vorherigen Konzept, das Bauvolumen hat sich insgesamt reduziert.

Die Obergrenze der GRZ<sub>1</sub> von 0,4 wird in den Gebieten insgesamt nur geringfügig, bis max. 0,44, überschritten. Im Vergleich zu dem Ursprungskonzept verringert sie sich tendenziell. Die maximal zulässige GRZ<sub>2</sub> wird in allen Baugebieten eingehalten. Aufgrund der Erstellung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen ist eine deutlichere Minimierung der unterbauten Fläche nicht möglich.

Die in der Baunutzungsverordnung benannte Obergrenze der GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird in diesem Konzept in drei Gebieten überschritten. Sie liegt in Teilbereichen zwischen 1,55 und 1,62. Eine Überschreitung dieser Grenzen ist gemäß Baunutzungsverordnung ausdrücklich zulässig.

Die Überschreitung der Obergrenzen der GFZ hat sich aber im Vergleich zum vorherigen Konzept teilweise verringert. So sinkt die GFZ im WA 2 von 1,87 auf jetzt geplante 1,62. Grundsätzlich sieht die BauNVO 2017 eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen vor. Dieses gilt sowohl für die GRZ als auch die GFZ.

Als allgemeine städtebauliche Gründe zählen die Reaktivierung von bereits baulich erschlossenen Flächen sowie die gute innerstädtische Lage einer Fläche. Diese Voraussetzungen erfüllt das Plangebiet als eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Eine Überschreitung der Obergrenzen muss durch Maßnahmen ausgeglichen werden. Dies erfolgt in dem Plangebiet durch die Begrünung aller Dachflächen, die zu einer kleinklimatischen Verbesserung führen werden. Für die Bewohner wird zusätzlich ein attraktives Wohnumfeld mit wohnortnahen Freiflächen durch die Begrünung sämtlicher Tiefgaragendächer geschaffen. Beide dieser Maßnahmen ermöglichen die Versickerung von Regenwasser und damit die temporäre Regenwasserrückhaltung.

Die allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, denn wie o.g. handelt es sich bereits um baulich genutzte, teilweise stark versiegelte Flächen (hier die Stellplatzfläche). Durch das geltende Planungsrecht können die Flächen für eine gewerbliche Nutzung zum heutigen Zeitpunkt stärker versiegelt (s.o.) werden, als es die zukünftigen Planungen vorsehen. Entsprechendes gilt für das Bauvolumen. Die Geschossigkeit bleibt im Bereich am Kössliner Weg gleich, rückwärtig erfolgt eine Verringerung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Damit reduziert sich die potenzielle Betroffenheit der angrenzenden Einfamilienhausbebauung durch die hochbauliche Wirkung.

Das vorliegende Konzept mit seiner II- bis IV-geschossigen Bebauung und seiner Dichte ist aufgrund seiner guten, innerstädtischen Lage angemessen und bietet aufgrund seiner städtebaulichen Konzeption eine gute Wohn- und Wohnumfeldqualität.

Bisher brachliegende, teilweise großflächig versiegelte Flächen werden städtebaulich aufgewertet, dabei wird auf die vorhandenen Baumstrukturen Rücksicht genommen und neue Grünstrukturen in und am Gebietsrand ergänzt. Das neue Konzept ermöglicht eine bessere Regenwasserversickerung auf dem Grundstück durch zusätzliche unversiegelte Flächen. Durch die Gründächer wie auch die begrünten Tiefgaragendächer wird die Regenrückhaltung gefördert und auch das Kleinklima gestärkt. Sharing-Angebote im Quartier bieten den niedrighwelligen Anreiz neue Mobilitätsmöglichkeiten zu nutzen.

Das städtebauliche Konzept, einschließlich der darin vorgenommenen Veränderungen, wird in der Sitzung am 07.11.2019 des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt.

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans (siehe Anlage 4) ist bereits eingeleitet und der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden am 20.06.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefasst (Vorlage 19/0296).

#### **Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan (Stand: 21.10.2019)
3. Darstellung des Flächennutzungsplan 2020 für das betroffene Gebiet
4. Darstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplans 2020 für das betroffene Gebiet (Stand: 24.05.2019)
5. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, Garstedt
6. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7, Garstedt, 4. Änderung
7. Vergleich des alten und neuen städtebaulichen Konzepts
8. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes