

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 19/0495/1</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 16.12.2019</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kroker, Beate</b>	<b>Tel.: -207</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>/wi</b>		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Stadtvertretung</b>	<b>05.12.2019</b>	<b>Vorberatung</b>
	<b>04.02.2020</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 329 Norderstedt "südlich Harckesheyde / beidseitig Falkenbergstraße"**

**Gebiet: südlich Harckesheyde, westlich Industriestammgleis, nördlich Moorweg, Siedlung am Moorweg, Siedlung an der Kleekoppel und östlich Harckesheyde 96/96a**

**Hier: a) Aufstellungsbeschluss,**

**b) Beschluss über den Anteil öffentlich geförderten Wohnungsbau**

**Beschlussvorschlag**

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 329 Norderstedt "südlich Harckesheyde / beidseitig Falkenbergstraße", Gebiet: südlich Harckesheyde, westlich Industriestammgleis, nördlich Moorweg, Siedlung am Moorweg, Siedlung an der Kleekoppel und östlich Harckesheyde 96/96a beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 22.08.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage zur Vorlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für Wohnungsbau
- Schaffung von Baurechten für geförderten Wohnungsbau
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Knicks
- Schaffung einer neuen Wegeverbindung im Grünzug
- Sicherung der Grünflächen

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

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.

- b) Das Bauleitplanverfahren soll, abweichend zum Beschluss der Stadtvertretung vom 22.10.2019, mit einem Anteil von 40 % öffentlich geförderten Wohnungsbau, der im nördlichen Teilbereich, südlich der Harckesheyde untergebracht wird, eingeleitet werden.

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

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**

Die Flächen südlich der Harckesheyde und beidseitig der Falkenbergstraße sind als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt FNP 2020 dargestellt (siehe Anlage 4).

Nunmehr liegt der Stadt Norderstedt ein Antrag eines Investors zur Schaffung von Wohnungsbau auf den Flächen vor (siehe Anlage 5).

Die Grundstücke liegen an der Harckesheyde bzw. an der Falkenbergstraße und bieten somit eine optimale Erschließung für den motorisierten Individualverkehr. Mit Umsetzung des ÖPNV-Konzeptes der „Grünen Heyde“, die sich unmittelbar nördlich anschließt, werden auch diese beiden Quartiere gut an den ÖPNV angebunden. Über die Harckesheyde und die Falkenbergstraße sind die Quartiere gut an Nahversorgungseinrichtungen, an der Ulzburger Straße bzw. an der Stormarnstraße, angeschlossen. Mit der Schaffung einer neuen Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Stadtpark und nach Norden in Richtung „Grüne Heyde“ / Wöbmoorniederung werden beide Quartiere optimal an Freizeiteinrichtungen und Naturräume angebunden. In zumutbarer Entfernung befinden sich Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen.

Das vom Investor vorgelegte städtebauliche Konzept sieht im Bereich südlich der Harckesheyde, westlich der Falkenbergstraße eine Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau vor. Die Reihenhäuser sollen im südlichen Bereich den Übergang zur kleinteiligeren Bebauung an der Kleekoppel schaffen. Der Geschosswohnungsbau an der Harckesheyde stellt an dieser Hauptverkehrsstraße eine adäquate Baustruktur dar. Das Quartier wird ausschließlich über die Harckesheyde erschlossen. Die Anbindungspunkte berücksichtigen den dort vorhandenen Baumbestand. Stellplätze befinden sich zum Teil in Tiefgaragen, für die Reihenhäuser oberirdisch. Die vorhandenen Knicks werden durch ausreichend dimensionierte Knickschutzbereiche gesichert.

Das Quartier östlich der Falkenbergstraße wird über diese auch erschlossen. Die Bebauung erfolgt auch hier mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau. Stellplätze werden für die Reihenhäuser oberirdisch und für die kleineren Stadthäuser in Tiefgaragen vorgesehen. Auch hier werden die Knicks durch ausreichend dimensionierte Knickschutzbereiche geschützt.

Darüber hinaus wird über den Bebauungsplan eine neue öffentliche Grünverbindung mit Rad- und Fußweg gesichert, die den Bereich nach Norden an den Grünzug der „Grünen Heyde“ anbindet und nach Süden an den Stadtpark. Die übrigen Grünflächen werden zum einen als Ausgleichsflächen für das Vorhaben festgesetzt, zum anderen wird der verbleibende Grünbereich über das Verfahren langfristig gesichert.

Im südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 204 Norderstedt befindet sich unmittelbar an der Grenze zum B 329 Wald nach Landeswaldgesetz. Dieser würde die Bebauung der nördlichen Fläche einschränken, die durch den FNP 2020 vorbereitet ist. Ein Wald auf zwei privaten Grundstücken, der allseitig von Bebauung umgeben ist, ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll.

Im weiteren Verfahren ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu prüfen, inwieweit eine Waldumwandlung möglich ist.

Insgesamt stellt die Entwicklung der neuen Wohngebiete einen wichtigen Baustein in der Offensive zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dar. Die im Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt prognostizierten Wohnungsbedarfe sind auf einem unverändert hohem Niveau, so dass auch in den nächsten Jahren Wohnung geschaffen werden muss, um für alle Schichten ansprechenden Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Der Bebauungsplan Nr. 329 stellt hierbei einen wichtigen Baustein dar.

Der Investor beantragte mit Schreiben vom 02.09.2019 den Bebauungsplan Nr. 329 aufzustellen und erklärte sich bereit, 30 % geförderten Wohnungsbau zu errichten. Nach Antragstellung wurde in der Stadtvertretung beschlossen, in allen neuen Wohngebieten einen Anteil von 50% geförderten Wohnungsbau zu realisieren, wobei jeweils 25% auf den 1. bzw. den 2. Förderweg entfallen sollen. Mit dem Investor wurde daraufhin nachverhandelt. Da der Antragsteller seit 2005 mit der Entwicklung der Fläche befasst ist und er diese nunmehr erworben hat (auf Grundlage des Stadtvertretungsbeschlusses von 30 % gefördertem Wohnungsbau), bittet er darum, den Bebauungsplan Nr. 329 mit einem Anteil von 40 % geförderten Wohnungsbau entwickeln zu können (siehe Anlage 6)

Ein detailliertes städtebauliches Konzept wird nach Einleitung des Verfahrens Grundlage des Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung.

**Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan
3. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
4. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt FNP 2020
5. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
6. Ergänzung zum Antrag bezüglich Anteil geförderter Wohnungsbau
7. Beschlussauszug aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vom 05.12.2019