

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 22/0227</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 30.05.2022</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Marwitz, Til</b>	<b>Tel.: -205</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>03.11.2022</b>	<b>Entscheidung</b>

**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 Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h;**

**hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag**

Der Entwurf des Bauleitplanes, 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 Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h Teil A – Planzeichnung (Anlage 2 dieser Vorlage) und Teil B – Text (Anlage 3 dieser Vorlage) in der Fassung vom 18.10.2022 wird beschlossen.  
Die Begründung in der Fassung vom 18.10.2022 (Anlage 4 dieser Vorlage) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung "Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg" und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

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

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

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15

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

## **Sachverhalt**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat den Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 02.05.2019 (Vorlage B19/0192) gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im August und September 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss mit der Vorlage 19/0648 am 07.11.2019 vorgestellt und gebilligt.

Die Verwaltung hat nun den vorliegenden Bebauungsplanentwurf (vgl. Anlage 2 und 3) erarbeitet. Hierfür waren die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die Inhalte der Fachgutachten maßgeblich.

Das Konzept dieser Bebauungsplanänderung führt die westlich und östlich des Harksheider Markt bereits, mit der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110, planungsrechtlich ermöglichte städtebauliche Entwicklung fort.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf setzt, im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden III-Geschossigkeit und einer Gebäudehöhe von maximal 13,50 m fest.

Der Entwurf der frühzeitigen Beteiligung sah zwei parallel zueinanderstehende ca. 30 m lange Riegel vor. Diese Anordnung war für das Thema der Lärmschutzthematik nicht optimal gewählt. Vor diesem Hintergrund sollen nun Baurechte für ein Gebäude in U-Form (siehe Anlage 5) geschaffen werden.

Im östlichen, südwestlichen und nordwestlichen Bereich der überbaubaren Fläche wurde die maximale Gebäudehöhe reduziert um die Verschattungswirkungen auf die Gebäude in der umliegenden Umgebung zusätzlich zu verringern.

Die Linde im Nordosten und die mehrstämmige Hainbuche im Südwesten des Baugrundstückes wird zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden Straßenbäume am Stonsdorfer Weg. Zudem wird die vorhandene Hainbuchenhecke am Stonsdorfer Weg und zu der südlich gelegenen Reihenhausezeile zum Erhalt festgesetzt und zusätzliche Eingrünungen um das Baugrundstück vorgeschrieben.

Im Bereich des Tucheler Weg wird eine Verkehrsfläche ausgewiesen, die es ermöglicht den südöstlich vorhandenen Querschnitt des Tucheler Weg mit Gehweg und Parkstreifen fast vollständig bis zum Stonsdorfer Weg fortzuführen. So können oberirdisch 4 neue öffentliche Parkplätze entlang des Tucheler Weg in einer Parkbucht angeordnet werden, die der Öffentlichkeit sowie Besuchenden der Bewohnenden des Plangebietes und der Umgebung zugutekommen.

Die Grundstückseigentümergeinschaft plant den Bau eines barrierearmen Mehrfamilienhauses (III-Vollgeschosse + Staffelgeschoss) mit 40 Wohneinheiten, von denen 12 Wohneinheiten gefördert werden (30 %). Das geplante Mehrfamilienhaus ist mit einem Staffelgeschoss geplant, welches zum Stonsdorfer Weg auf mindestens 70 % der Länge, und zum Tucheler Weg auf mindestens 50 % der Länge, von der aufgehenden Außenwand des Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückrückt.

Das Konzept sieht eine neue Tiefgarage mit 38 Stellplätzen vor. Für die öffentlich geförderten Wohnungen ist ein Stellplatzschlüssel von 0,7 je Wohneinheit, und für die freifinanzierten Wohnungen von 1,0 je Wohneinheit, vorgesehen.

Im bisherigen Verfahren war von dem Investor beabsichtigt zusätzliche Stellplätze über diesen Bedarf hinaus in der Tiefgarage auch für die Nachbarschaft zu schaffen, da derzeit auch zusätzliche Stellplätze an die Nachbarschaft vermietet werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen sieht sich der Investor derzeit nicht in der Lage, sich dazu zu verpflichten zusätzliche Stellplätze über die oben genannte Stellplatzanzahl umzusetzen. Dadurch wird der Stellplatzschlüssel im Gebiet reduziert, jedoch entstehen 4 neue Parkplätze auf Kosten des Investors.

Die Reduzierung der Stellplatzanzahl ist vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums, der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, der Schaffung von 4 Parkplätzen und der guten ÖPNV-Anbindung vertretbar.

Der Bebauungsplan schafft dennoch die Voraussetzungen für den Bau einer deutlich größeren Tiefgarage, um es dem Investor zu ermöglichen ggf. doch noch zusätzliche Stellplätze zu schaffen.

Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist am Stondsdorfer Weg geplant, sodass nahezu der vollständige Verkehr aus dem Tucheler Weg gehalten wird.

Zusätzlich zu dem Stellplatzangebot in der Tiefgarage werden auf dem Baugrundstück zwei weitere Stellplätze im Bereich des Tucheler Weg vorgesehen. Einer dieser Stellplätze dient Besuchern und Lieferanten. Der andere Stellplatz wird für eine öffentliche Carsharing-Nutzung vorgesehen.

Der Investor plant eine Verlegung und Verkleinerung des bestehenden Trafohäuschens der Stadtwerke um einige Meter in den südöstlichen Grundstücksbereich. Hierfür ist im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen vorgesehen.

Der Ausbau im Bereich des vorhandenen Gehwegs zur Erstellung einer neuen Parkbucht und die damit einhergehende neue Lage des Gehweges wird im Erschließungsvertrag gesichert. Der Investor übernimmt die Kosten und überträgt die dafür erforderlichen Flächen der Stadt kosten- und lastenfrei.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz des Verzichts der Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) eine Abarbeitung der betroffenen Schutzgüter analog zu einem Umweltbericht erfolgt ist.

#### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 110, 22. Ä., Stand: 18.10.2022
3. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 110, 22. Ä., Stand: 18.10.2022
4. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 110, 22. Ä., Stand: 18.10.2022
5. Konzept: Lageplan und Ansichten (Stand Mai 2022)