

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 24/0295
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 31.07.2024
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.09.2024	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße", Gebiet: nördlich Stettiner Straße, östlich Kösliner Weg, südlich und westlich Kohfurth hier:

- a) Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses**
- b) Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße"; Gebiet: nördlich Stettiner Straße, östlich Kösliner Weg, südlich und westlich Kohfurth ergänzt beschlossen.

Der ergänzte Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 01.08.2024 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in der Anlage 3 zur Vorlage 24/0295). Die Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses. Die Bezeichnung des Gebietes zur Abgrenzung wird in nördlich Stettiner Straße, östlich Kösliner Weg, südlich und westlich Kohfurth für die Verbesserung der Anstoßwirkung geändert.

Für das Plangebiet werden weiterhin folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 154, Teil Ost, Gebiet: Am Knick wird im überplanten Bereich aufgehoben.

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

- b) Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße", Gebiet: nördlich Stettiner Straße, östlich Kösliner Weg, südlich und westlich Kohfurth, Teil A – Planzeichnung (Anlage 4 zur Vorlage 24/0295) und Teil B – Text (Anlage 5 zur Vorlage 24/0295) in der Fassung vom 01.08.2024 wird beschlossen.

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

Die Begründung in der Fassung vom 01.08.2024 (Anlage 6 zur Vorlage 24/0295) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt "westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße", die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus öffentlich auszulegen:

Mensch: Aussagen

- zur Lärmaktionsplanung 2018-2023 inkl. strategischer Lärmkartierung zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm
- zur Lärminderung: Planung und Maßnahmen (*überwiegend an Lärmbrennpunkten*)
- zur Lärmbelastung durch Umgebungslärm (*Schienen-, Flug- und Straßenverkehr*) im Stadtgebiet
- zu Grundlagen, um im Lärmaktionsplan entsprechende Lärminderungsmaßnahmen zu erarbeiten
- zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- zu Vorschlägen für Schutzmaßnahmen
- zur Richtfunktrasse

Biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes flächenhaft für das Stadtgebiet
- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Artenschutzes flächenhaft für das Stadtgebiet
- Untersuchung der Vorkommen von Tieren und Pflanzen
- zur Bedeutung der Fläche (*mögliche Vorkommen, Lebensräume, Aufenthaltsräume, Nahrungsräume*) und zur Wirkung des Vorhabens auf potenzielle vorkommende Fledermäuse und Brutvögel
- zur Konfliktanalyse (*Artenschutzprüfung, Verbotstatbestände*)
- zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen
- zum Erhalt vorhandener Bäume

Boden, Fläche und Wasser: Aussagen

- Zur Flächenversiegelung und Innenentwicklung
- zu Grundwasserständen
- zu Bodenkontaminationen
- zum Bodenaustausch und Sanierungsmaßnahmen
- zum Schutz von Grundwasser und zur Entwässerung des Grundstücks
- zur Regenwasserrückhaltung
- zum Vorhandensein und zur Einschätzung von Altlasten und Altlastenverdachtsfällen und dem Umgang hiermit

Luft: Aussagen

- zur Luftqualitätsgüte
- zur lufthygienischen Überwachung

Klima: Aussagen

- zu den klimaökologischen Funktionszusammenhängen zwischen bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen und kaltluftproduzierenden Freiflächen im Stadtgebiet

- zur Energieversorgung
- zur Mobilität und Stärkung des Umweltverbandes

Landschaft: Aussagen

- zu den örtlichen Erfordernissen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächenhaft für das Stadtgebiet

Kultur- und Sachgüter: Aussagen:

- -

Die beschriebenen umweltrelevanten Informationen finden sich in folgende Gutachten und Stellungnahmen wieder:

- Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Neufassung Stand: 26.09.2023
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, Stand: 12/2007
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht, Stand: 12/2007
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Basisaufnahmen zu verschiedenen Indikatoren aus der Fauna und Flora, Stand: 2010-2015
- Synthesebericht zum Flächennutzungsplan-Monitoring, Stand: 2016
- Flächennutzungsplan-Monitoring mit Folgeuntersuchungen für die Indikatoren der Fauna und Flora, Stand: 2017-2022
- Fledermauskonzept, Endbericht Fledermausmonitoring 2010-2021, Stand: 2023
- Maßnahmenkatalog Handlungskonzept Lärmaktionsplan 2018-2023; Stand: 07/2020
- Lärmaktionsplan 2018-2023 der Stadt Norderstedt (inkl. strategischer Lärmkarten mit Aussagen zum Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm), Stand: 07/2020
- Lärmkartierung zur. 4. Runde der EU-Umgebungslärmrichtlinie für die Stadt Norderstedt; Stand:11/2022
- Analyse der klimaökologischen Funktionen für die Stadt Norderstedt; Stand: 01/2014
- Stichtagsmessungen Grundwassergleichenpläne (Isohypsenpläne), Stand:2013-2023
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt, Stand: 2007
- Luftqualität in Schleswig-Holstein, Jahresübersicht 2020; Lufthygienische Überwachung, Stand 05/2022
- Grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan 337 westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße der Stadt Norderstedt, Landschaftsplanung JACOB | FICHTNER Stand: 30.07.2024
- Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung von 13 Bäumen zum Bauvorhaben Kohfurth 21 in Norderstedt; Institut für Baumpflege Hamburg, Stand: 08.05.2024
- Faunistische Potenzialanalyse hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten bezüglich des B-Plan Nr. 337 der Stadt Norderstedt, Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Stand: 24.07.2024
- Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt, Ingenieurbüro Bergann Ahnhaus, Stand: 08.08.2024
- Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 337 „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“, Stadt Norderstedt, Küssner Verschattungsgutachten, Stand: 30.07.2024

- Sanierungsuntersuchung B-Plan 337 Garstedter Tor - Ergebnisbericht:
Kohfurth 21, Stettiner Str. 9, Stettiner Str. 11, Kösliner Weg 14; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak;
Stand 08.03.2024
- B-Plan 337 Garstedter Tor - Sanierungsuntersuchung - Ergebnisbericht:
Schutzgut Grundwasser; Dipl.-Geol. Ingo Ratajczak; Stand 05.04.2024
- Begleitende Fachplanung zur Entwässerung des Bauvorhabens -
Erläuterungsbericht; Waack und Dähn Ingenieurbüro GmbH; Stand: 20.06.2024
- Energiekonzept zum Bebauungsplan „Garstedter Tor“,
WEA – Weist Energieplaner Architekt Stand: 08.07.2024
- Mobilitätskonzept für das Vorhaben „GARTO“ im Gebiet des
Bebauungsplan Nr. 337, Grundstücksgesellschaft GARTO GmbH & Co.KG
Stand: 25.06.2024
- Stellungnahme der Bundesnetzagentur vom 28.03.2019, Nr. 9 in der Abwägungstabelle
- Stellungnahme des Kreises Segeberg vom 09.05.2019, Nr. 13 in der Abwägungstabelle

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

Sollten sich nach der Veröffentlichung 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.

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:

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 in seiner Sitzung am 01.11.2018 (vgl. hierzu B 18/0437) den Aufstellungsbeschluss mit den Planungszielen: Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage, Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum und Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand, gefasst. In selbiger Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst.

Die Veranstaltung fand am 03.07.2017 im Plenarsaal des Rathauses Norderstedt, mit anschließendem Planaushang vom 04.07.2017 bis 15.08.2017 im Rathaus, statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Am 06.06.2019 (vgl. hierzu B 19/0276) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr über die Behandlung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

In seiner Sitzung am 02.05.2024 (vgl. hierzu B 24/0172) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr folgenden Beschluss über den Stellplatzschlüssel des Wohnungsbauvorhabens in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 337 gefasst: *„Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr billigt für das Bauvorhaben den vom Vorhabenträger vorgeschlagenen Stellplatzschlüssel von 0,30 pro Wohneinheit. Für barrierefreie Wohneinheiten werden die Wohneinheiten eines Vollgeschosses mit dem Stellplatzschlüssel von 0,30 multipliziert. Zusätzlich werden 2 Stellplätze in der Tiefgarage für Pflegekräfte u.ä. sowie ca. 4 Stellplätze im Außenbereich für Dienstleister wie Lieferdienste, Handwerker u.ä. errichtet.“*

Im Verfahren zeichnete sich ab, dass die südlich des Plangebietes befindliche Stettiner Straße aufgrund der Planungen zur Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um einen breiteren Gehweg und neue, straßenbegleitende Längsparkplätze mit einer Untergliederung durch Baumstandorte in den Plangeltungsbereich einbezogen werden sollte, um diese angestrebte Planung selbst planungsrechtlich sichern zu können. Daher wurde der Plangeltungsbereich um diese Flächen vergrößert. Um das Plangebiet eindeutiger verorten zu können und eine bessere Anstoßwirkung zu erzeugen, wurde darüber hinaus die Bezeichnung des Gebietes zur Abgrenzung angepasst.

Die Fläche zwischen Stettiner Straße und Kohfurth ist bisher als Gewerbegebiet über den Bebauungsplan Nr. 154 Norderstedt, Teil Ost, festgesetzt. Bereits seit einiger Zeit zeigt sich jedoch, dass das sogenannte „Gewerbegebiet Kohfurth“ im Bereich Stettiner Straße und Kösliner Weg nicht mehr dem Anspruch an eine heute gewerbliche Nutzung entspricht und den Anforderungen an gewerbliche Fläche nicht mehr gerecht wird. Zudem bestand bereits seit Gründung des Gewerbegebiets eine direkte Nachbarschaft zu, auch damals schon vorhandener, Wohnnutzung. Diese hat sich über die Jahrzehnte weiterverfestigt. Durch städtebauliche Entwicklungen im Umfeld (insbesondere auch des Garstedter Dreiecks) liegt das Gewerbegebiet heute eher mittig in der Stadt Norderstedt und nicht mehr am östlichen Rand der Gemeinde Garstedt. Durch diese Entwicklungen befindet sich der gesamte Bereich in einem Umbruch, der bereits durch den Flächennutzungsplan 2020 (FNP 2020) aufgenommen und in der Darstellung des Gebietes als gemischte Baufläche festgehalten wurde. Heute zeigt sich, dass auch aufgrund des großen Wohndruckes, der sehr zentralen Lage des Gebietes und auch der Verfügbarkeit von Flächen Wohnnutzungen in diesem Bereich besser realisierbar sind als eine gemischte Nutzung. Bereits die Flächen am Kösliner Weg (Bebauungsplan Nr. 341) werden heute wohnbaulich entwickelt. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 337 auf Antrag eines Projektträgers wird nun ein weiterer Baustein einer wohnbaulichen Entwicklung in diesem innerstädtischen Quartier umgesetzt. Der FNP 2020 wird dafür in seiner Darstellung über das 14. Änderungsverfahren von gemischter in wohnbauliche Fläche angepasst.

Das städtebauliche Konzept des Projektträgers sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Stettiner Straße und der Straße Kohfurth vor. Hier sollen zwei größere Baukörper entstehen, die den Straßenraum einfassen sollen und zudem den hinter liegenden Bereich vom Straßenverkehrslärm abschirmen. Im inneren Bereich werden vier Baukörper geplant, die z.T. zeilenartig zur Stettiner Straße bzw. ein Gebäuderiegel parallel zur Kohfurth ausgerichtet werden. Die Höhe der Gebäude ist als zwingend festgesetzt: Die Gebäude müssen demnach die vorgegebene Vollgeschossigkeit von III bzw. IV erreichen. Die straßenbegleitenden Wohngebäude sowie der innenliegende Gebäuderiegel und der nördlichste Zeilenbau werden IV-geschossig, die anderen beiden Zeilen III-geschossig. Neben der Zahl der Vollgeschosse wird in dem Bebauungsplan auch die absolute Gebäudehöhe (bezogen auf über NHN) beschränkt: Das Gebäude an der Stettiner Straße darf dadurch eine Höhe von ca.

17,00 m, die übrigen IV-geschossigen Baukörper eine absolute Höhe von ca. 16,00 m bzw. die III-geschossigen Gebäude von ca. 13,00 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung der Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung von Staffelgeschossen. Bei dem nordöstlichen Gebäude an der Kohfurth ist über den Bebauungsplan ein Rücksprung der Gebäudehöhe festgesetzt worden, der die Gebäudehöhe hier auf ca. 13,50 m beschränkt. Gleichfalls dürfen auch keine sonstigen Aufbauten auf diesen Dachbereichen errichtet werden. Hierdurch wird eine DIN-konforme Besonnung der gegenüberliegenden Bebauung sichergestellt und dennoch eine angemessene Einfassung der Straße Kohfurth in ihrem innerstädtischen Kontext städtebaulich ermöglicht.

Dabei ist aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur von einer abschnittswisen Entwicklung auszugehen. Der Großteil der Wohnbebauung soll dabei in einem Zusammenhang entstehen. Am Knotenpunkt Stettiner Straße / Kohfurth befindet sich ein Grundstück nicht im Eigentum des Projektentwicklers. Die vorhandene Nutzung bzw. Bebauung genießt Bestandsschutz. Wann die Ziele des Bebauungsplanes in diesem Bereich umgesetzt werden können, kann zum derzeitigen Stand nicht benannt werden.

Der Versiegelungsgrad der Fläche wird für diesen Innenstadtraum als angemessen betrachtet. Die zu den Orientierungswerten etwas erhöhte Grundflächenzahl resultiert v.a. daraus, dass der Projektträger Flächen kosten- und lastenfrei der Stadt Norderstedt übertragen wird. Dies sind die Flächen zur Erweiterung der Stettiner Straße (für den Gehweg sowie den Parkstreifen mit Baumpflanzungen) und ergänzend die in der Planzeichnung (vgl. Anlage 4) als grün gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen bzw. Knickschutzstreifen. Ziel ist damit, ähnlich wie im Garstedter Dreieck, die dauerhafte Sicherung der Knickstruktur. Durch Wegfall dieser Flächen, die nach ursprünglichem Planungsrecht (gewerbliche) Baufläche waren, erhöht sich die rechnerische Versiegelung des Wohngebietes. Dieses wird jedoch u.a. durch die Errichtung von Gründächern, einer Durchgrünung des Quartiers und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern teilweise kompensiert.

Dies führt weiterhin dazu, dass die Baukörper, im Vergleich zu dem städtebaulichen Konzept in der frühzeitigen Beteiligung, einen größeren Abstand zu den Grundstücksgrenzen einhalten müssen und dadurch die Straßenräume aufgeweitet sowie die Abstände zur Nachbarbebauung größer bleiben.

Die Dächer werden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ausgestattet werden. Zudem wird das Gebiet an die Fernwärme der Stadtwerke Norderstedt angeschlossen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über zwei Zufahrten, die von der Straße Kohfurth für das Eckgrundstück an der Straße Kohfurth / Stettiner Straße. Die eigenständige Tiefgarage für die übrigen Wohnbaukörper wird durch eine zentrale Zufahrt an der Stettiner Straße erschlossen. In dieser sind neben den Stellplätzen für Bewohner auch 10 Besucherstellplätze (inkl. 4 barrierefreier) und 2 Stellplätze für Pflegedienste, Handwerker o.ä. vorgesehen. Entlang der Stettiner Straße sollen, im Bereich der Grundstücke des Projektträgers ca. 10 neue Parkplätze entstehen. Davon sollen 4 als Kurzzeit-Parkplätze bzw. mit eingeschränktem Halteverbot angeordnet werden, was die Nutzung für Lieferdienste, Handwerke, Pflegedienste sowie Paketzusteller ermöglicht. Für die Paketzustellung ist die Errichtung einer quartiersinternen Paketstation vorgesehen. Die Vorgaben aus dem Beschluss zum Stellplatzschlüssel werden damit erfüllt. Aufgrund von fehlender Flächen im inneren Bereich und zur Schaffung eines autofreien Innenbereichs für die Bewohnenden, insbesondere der Kinder, wird von der Errichtung von Dienstleistungsstellplätzen im Quartier, wie bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 02.05.2024 angemerkt, abgesehen.

Neben den Einrichtungen für PKW wird es zudem Angebote zur Stärkung des Radverkehrs

geben: neben den Fahrradstellplätzen im Außenbereich für Besuchende oder als Kurzhalte-möglichkeit für die Bewohnenden wird es ein Angebot in der Tiefgarage für alle Bewohnen-den geben. Im Untergeschoss werden Räume für Gemeinschaftswerkstätten für die Repara-tur von Fahrrädern vorgesehen. Eine Bikesharing-Station im inneren Bereich wird die Maß-nahmen zur Förderung des Radverkehrs um ein Leihangebot ergänzen. Zudem wird es eine fußläufige Querungsmöglichkeit von der Straße Kohfurth zur Stettiner Straße geben, die über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert wird. Dieser Weg wird für alle Menschen der Stadt Norderstedt nutzbar sein und die Anbindung an das Nahversor-gungszentrum zwischen Kösliner Weg und Stettiner Straße, gerade für das nördlich angren-zende Garstedter Dreieck, verbessern.

Aufgrund seiner Lage an der Stettiner Straße und an der Kohfurth sowie gegenüber der An-lieferung eines Lebensmittelmarktes und eines produzierenden Gewerbes westlich des Plangebietes sind Lärmschutzmaßnahmen an fast allen Gebäuden erforderlich. Insbesonde-re an den zu den gewerblichen Nutzungen ausgerichteten Fassaden sind Maßnahmen an den Fenstern aller schutzbedürftiger Räume (wie Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer oder (private) Arbeitsräume / Büros) vorzunehmen: Das umfasst entweder den Einbau von Vorsatzschalen, worunter verglaste Loggien oder Laubengänge sowie das Vorsetzen von Prallscheiben fallen, oder die Ausbildung von nicht-öffenbaren Fenstern. Durch die Anliefe-rung des gegenüberliegenden Lebensmittelmarktes ist das Gebäude an der Stettiner Straße betroffen, während die Lärmauswirkungen des angrenzenden produzierenden Gewerbes aufgrund der geplanten städtebaulichen Struktur gemäß der lärmtechnischen Untersuchung in das Quartier hineinstrahlt. Dadurch sind neben Maßnahmen an den drei Zeilenbauten auch Vorkehrungen an dem senkrechten Gebäuderiegel sowie z.T. an den straßenabge-wandten Fassaden der Gebäude an der Kohfurth und der Stettiner Straße erforderlich, um nach heutigem Stand gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Bei Veränderun-gen wie bspw. lärmreduzierenden Maßnahmen an den Emissionsquellen lässt der Bebau-ungsplan die Möglichkeit bei entsprechendem Nachweis von nicht mehr erforderlichen Lärm-schutzmaßnahmen abzusehen.

Im nördlichen Bereich an der Kohfurth befindet sich, insbesondere im Bereich der alten Här-tereier, eine Altlastenfläche. Diese muss, bevor dort eine wohnbauliche Nutzung erfolgen kann, saniert werden. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Bedingung fest. Zudem wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert, dass zunächst die Sanierungsmaßnahme um-gesetzt werden muss, bevor eine bauliche Nutzung der übrigen Flächen erfolgen darf.

Der Projektträger wird den Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohneinheiten aller Wohneinheiten für das gesamte Plangebiet auf seinen Grundstücken umsetzen. Diese Si-cherung erfolgt ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Zusammenschnitt der rechtskräftigen Bebauungspläne, Stand: 01.08.2024
3. Gebiet des ergänzten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 337, Stand: 01.08.2024

4. Verkleinerung der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 337, Stand: 01.08.2024
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 337, Stand: 01.08.2024
6. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 337, Stand: 01.08.2024