

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 24/0315
601 - Fachbereich Planung			Datum: 30.08.2024
Bearb.:	Stein, Isabel	Tel.: -203	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.09.2024	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt "An der Ohechaussee", Gebiet: östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße

hier:

- a) Erneuter Aufstellungsbeschluss**
- b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“, Gebiet: östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße beschlossen.

Der geänderte Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 22.08.2024 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage B 24/0315). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Entwicklung eines neuen Wohngebiets mit mind. 50% öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- Schaffung von Baurechten für Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) und einer Kita an der Ohechaussee
- Sicherung von bestehenden Grünstrukturen
- Entwicklung eines öffentlichen Grünzuges mit Fuß- und Radwegen
- Sicherung von Flächen für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen

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

- b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt "An der Ohechaussee", Gebiet: östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße (Anlage 3 zur Vorlage 24/0315) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

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

Das städtebauliche Konzept vom August 2024 (Anlage 04 zur Vorlage B 24/0315) und der Bebauungsplan-Vorentwurf vom 22.08.2024 (Anlage 8 zur Vorlage B24/0315) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 und 13 der Anlage 11 durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.

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

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

Sachverhalt:

Für das Gebiet östlich der Ohechaussee wurde 2021 ein Workshopverfahren gestartet, um einen ansprechenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurf erarbeiten zu lassen. Die Jury entschied sich Mitte 2021 für den Entwurf von Stauth Architekten aus Braunschweig, der als weitere Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dient.

Im Februar 2022 ging ein politischer Prüfauftrag bei der Verwaltung ein, der die verkehrliche Infrastruktur im großräumigen Umfeld des Projekts untersuchen sollte. Besonderer Fokus war dabei auch auf ein verträgliches Ausfahren auf die Ohechaussee gelegt. In diesem Rahmen wurde im März 2023 Einblick in den Stand der Planung gegeben, welcher alternative Ausfahrtmöglichkeiten geprüft hatte. Die Variante, bei der eine Ausfahrt über die Robert-Schumann-Straße, Aspelohe und In de Tarpen untersucht wurde, wurde im Ausschuss gut angenommen und daher in den weiteren Projektverlauf aufgenommen. Inzwischen konnte der Investor auch die bis dahin private Robert-Schumann-Straße erwerben, sodass das Abführen des Verkehrs über die genannten Straßen in der Planung umgesetzt werden kann. Aus diesem Anlass wurde auch der Geltungsbereich um die Robert-Schumann-Straße ergänzt und geändert (siehe Anlage 02).

Die Einfahrt in das Quartier erfolgt nur über die Ohechaussee. Bei der Ausfahrt können die Anwohner/Besucher wählen, ob sie auf die Ohechaussee rausfahren oder in Richtung Hamburg über die Straße In de Tarpen fahren wollen.

Der Städtebauliche Entwurf mit ca. 200 Wohneinheiten sieht nun eine Bebauung mit neun Gebäude vor, die um einen grünen Anger angeordnet sind; zusätzlich sollen die Gebäude Dach- und Fassadenbegrünung erhalten. Die Kita (samt Wohnungen im 3. OG) ist im Norden angeordnet, um den bestmöglichen Schutz vor Lärmimmissionen zu gewährleisten; sie liegt damit außerhalb der Lärmschutzzone II des Hamburger Flughafens. Durch die zurückgesetzte Lage nimmt die Nutzung auch Rücksicht auf den wertvollen Altbaumbestand im Westen des neuen Quartiers. Das südwestliche Eck-Gebäude soll im EG einen Backshop, die Mobilitätszentrale und, sowie im 1. OG, gewerbliche Nutzungen unterbringen. Vom 2. bis 6. OG entstehen Wohnungen, u.a. für Senioren. Der Gebäudeteil an der Ohechaussee wird als MI festgesetzt. Die weiteren Gebäude sind als Wohngebäude geplant und der Bereich als WA festgesetzt. Nahezu das gesamte Wohngebiet soll mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Südlich der Bebauung ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Die Grünfläche ist Teil des grünen Leitsystems und wird zusammen mit dem südlich angrenzenden Grünbereich mit Lärmschutzwall (Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 189) angelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht für den Bereich des MI eine GRZ von 0,6 vor; für den Bereich des WA ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Zahlen spiegeln das städtebauliche Konzept wieder und ermöglichen eine vertretbare Ausnutzung des Grundstücks mit der gewünschten Nutzung. Die GFZ wird nicht festgesetzt, ist jedoch durch die Festsetzungen von Baufenster und möglicher Geschossigkeit definiert.

Die Geschossigkeit ist gem. Auslobungspapier im Bereich der nördlichen Grenze für drei Gebäude auf III-Vollgeschosse reduziert, um eine Abstufung der Gebäudehöhen zum nördlich angrenzenden Wohngebiet zu sichern und die Verschattung der angrenzenden Gebäude- und Gartenbereiche zu minimieren.

Die südliche Bebauung wird, mit Ausnahme des städtebaulichen Hochpunkts (VI-geschossig) am Einfahrtbereich des Quartiers, auf IV-Vollgeschosse festgesetzt. Somit stellen die südlichen Gebäude auch einen Lärmschutz für die nördlichen Gebäude vor dem angrenzenden Gewerbelärm dar. Die östlichen Gebäude sollen, entgegen der ursprünglichen Auslobung, ebenfalls IV-geschossig ausgeführt werden, um die ursprünglich angedachte Anzahl der Wohneinheiten zu gewährleisten. Diese wurde u.a. aufgrund des Baumschutzes an anderer Stelle reduziert.

Um die Verschattung dabei möglichst gering zu halten, werden auch die oberen Vollgeschosse durch eine Baugrenze festgesetzt und ihre Verortung, zurückgesetzt von den Gebäudeaußenkanten, somit klar bestimmt.

Die Mindestanforderung der Verschattung gem. DIN Vorschrift von 90 Minuten Besonnung zur Tag- und Nachtgleiche werden somit für die umgebenden Gebäude in mindestens einem Aufenthaltsraum erfüllt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich Besonnung und Belichtung in der Umgebung vorherrschen werden.

Im Bereich unmittelbar nördlich und östlich des Geltungsbereichs ist allerdings über das gesamte Winterhalbjahr eine Abnahme der Besonnung festzustellen. Dies auf jedoch auf die unverschattete Ausgangslage zurückzuführen, weil das Vorhabengrundstück aktuell nur sehr wenig bebaut ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die parallel geführte öffentliche Erschließungsstraße an der Ohechaussee; von dort können die Tiefgarage unter dem südlichen Eckgebäude, die ca. 18 öffentlichen Park- oder die ca. 11 privaten Stellplätze von Kita, Backshop etc. angefahren werden. Die Wohnbebauung selbst ist über eine Fuß- und Radwegeerschließung (den grünen Anger als Quartiersmitte) erreichbar, die eine Durchlässigkeit des Gebietes ermöglicht. Die Durchwegung wird für Rad- und Fußgänger über die Robert-Schumann-Straße hinaus in die Aspelohe weitergeführt und ergänzt so die Durchlässigkeit fernab der Verkehrswege. Die Durchwegung ist für das Betriebsamt am Tage der Abholung befahrbar. Außerdem sind 3 Stellplätze an der Fuß- und Radwegeerschließung angeordnet, die für planbare Nutzungen wie Pflegedienste, Handwerker, Umzüge etc. anfahrbar sind. Weitere Stellplätze für z.B. Pflegedienste finden sich in der Tiefgarage.

Der Schlüssel für die Tiefgaragenstellplätze liegt aktuell quergerechnet bei 0,85 und soll für den Stand der frühzeitigen Beteiligung beschlossen werden. Im Auslobungspapier lag der Schlüssel bei 1:1 für freifinanzierte Wohnungen und 1:0,7 für geförderte Wohnungen; quergerechnet entsprach dies einem Schlüssel von 0,9. Im weiteren Verfahren sind, z.B. durch Ausarbeitung des Mobilitätskonzeptes oder weiteren Angaben des Verkehrsverbundes etc. weitere Anpassungen möglich.

Ca. ein Drittel aller Fahrradabstellplätze können gem. städtebaulichem Konzept oberirdisch und überdacht angeboten werden; zwei Drittel finden einen Platz in geeigneten Räumen in der Tiefgarage. Fahrradbügel für Besucher sind im gesamten Quartier vorgehalten.

Die Entwässerung des Plangebietes soll zum Teil über Versickerung durch Mulden in der Grünfläche, teilweise über Rückhaltung auf der Tiefgarage und Einleitung in die Ohechaussee erfolgen.

Im Plangebiet, und auch teilweise innerhalb der einzelnen Häuser, entsteht eine den Planungszielen entsprechende Mischung aus gefördertem und freifinanzierten Wohnungsbau.

Während der 1. Förderweg direkt an der Ohechaussee vorgesehen ist, mischen sich der 2. Förderweg und freifinanzierte Wohnungen bei den Gebäuden an der südlichen Plangebietsgrenze. In den nördlichen und östlichen Gebäuden sind freifinanzierte Wohnungen vorgesehen.

Das Plangebiet kann nicht mit Fernwärme durch die Stadtwerke Norderstedt versorgt werden; entsprechend muss die Wärmeversorgung des Gebietes eigenständig erfolgen. Geplant ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Kombination aus Sole-Wasser und Luft-Wasser Wärmepumpen; eine wirtschaftliche Prüfung wird im weiteren Verfahren erfolgen. Auf den Dächern der Gebäude sollen Photovoltaik-Anlagen installiert werden, dessen erzeugter Strom zum Eigenverbrauch (Mieterstrommodell) genutzt werden kann. Der Strom u.a. zur Speisung der E-Mobilität kann durch die Stadtwerke bereitgestellt werden.

Anlagen:

- 01 Geltungsbereich - Stand Aufstellungsbeschluss, Stand 18.11.2021
- 02 Geltungsbereich - Stand erneuter Aufstellungsbeschluss, Stand 22.08.2024
- 03 Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans, Stand 22.08.2024
- 04 Städtebauliches Konzept für das Gebiet des Bebauungsplanes, Stand August 2024
- 05 Ansichten des städtebaulichen Konzeptes, Stand August 2024
- 06 Perspektiven des städtebaulichen Konzeptes, Stand August 2024
- 07 Grundrisse: Untergeschoss und Erdgeschoss, Stand August 2024
- 08 Vorentwurf des Bebauungsplanes BP Nr. 322, Stand 28.08.2024
- 09 Vorentwurf der textlichen Festsetzungen BP Nr. 322, Stand 28.08.2024
- 10 Vorentwurf der Begründung BP Nr. 322, Stand 28.08.2024
- 11 Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- 12 Verschattungsgutachten mit Anlagen, Stand 23.08.2024