

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|---|----------------------|------------------|-------------------------------|
| | | | Vorlage-Nr.: B 24/0397 |
| 604 - Fachbereich Verkehrsflächen, Entwässerung und Liegenschaften | | | Datum: 02.10.2024 |
| Bearb.: | Kerlies, Anna Carina | Tel.:-229 | öffentlich |
| Az.: | | | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|---|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | 07.11.2024 | Entscheidung |

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

hier: Billigung des überarbeiteten Vorhabens

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung billigt die Anpassung der Fassadengestaltung, deren Ziegeloptik um Putzfassadenanteile ergänzt wird, sowie die Fassaden-, Balkon- und Fenserelemente abgewandelt werden. Weiterhin wird die Erhöhung der Wohnungsanzahl durch Änderung des Wohnungsmixes zugunsten von kleineren Wohnungen und damit einhergehender Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,7 gebilligt, um der Nachfrage an kleineren Wohnungen gerecht werden zu können.

Sachverhalt:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 341 sind zwei Projektträgern mit der Entwicklung des Wohnungsbaus befasst. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau (Bereich 1, siehe Kennzeichnung in Anlage 1) einschließlich der geplanten Kita, der von einem der beiden Projektträger hergestellt wird, befindet sich gerade im Bau bzw. ist zum Teil bereits fertiggestellt. Die Vermarktung der freifinanzierten Wohnungen (Bereich 2, siehe Kennzeichnung in Anlage 1) als Eigentum stellt sich nach Aussage des zweiten Investors als schwierig dar. Der Investor wird den Bau der freifinanzierten Wohnungen erst beginnen, wenn ein bestimmter Anteil an Wohnungen verkauft ist.

Vor diesem Hintergrund strebt der Investor an, sein Bauvorhaben anzupassen: Dabei soll die Fassadengestaltung abgeändert und der Wohnungsmix zugunsten von kleineren Wohnungen abgeändert werden. Aus dieser Abänderung des Wohnungsmixes zu mehr 2-Zimmer-Wohnungen und der sich daraus ergebenden Erhöhung der Wohnungsanzahl folgt eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels.

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

Die geplanten Fassaden, die am 16.09.2021 bereits in einer Präsentation dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt wurden, sollen neben einer Ziegeloptik durch Putzfassadenanteile ergänzt werden. Dabei sollen die Bereiche mit der Ziegeloptik insbesondere an den in Richtung Kösliner Weg ausgerichteten Fassaden erhalten bleiben. Die Farbgebung und Farbgliederung der Fassaden soll sowohl bei der Ziegeloptik- als auch der Putzfassade erhalten bleiben (siehe Anlage 2).

Die Details an den Fassaden und Balkonen sollen im Vergleich zu den vorher ausgearbeiteten Darstellungen in einer reduzierteren Optik hergestellt werden. Dies betrifft beispielhaft die Veränderung bzw. Reduzierung von Gestaltungselemente mit unterschiedlichen Oberflächen- bzw. Musterstrukturen der Riemchen. Weiterhin werden bei den Balkonen mit lärm-schutzbedingten Anforderungen am Kösliner Weg anstatt einer an den Lärmeinfluss durch Laser-Cut angepassten Lochung oder Schlitzung der Brüstungen gänzlich geschlossene gewählt. Die übrigen Balkone werden, wie zuvor geplant, mit Stabgeländer versehen. Ergänzend werden die vorgesetzten Geländer bei den bodentiefen Fenstern entfallen, alternativ werden diese als Kämpferfenster hergestellt.

Durch eine Veränderung des Wohnungsmixes von einem überwiegenden Anteil an 3-Zimmer-Wohnungen zu überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen soll der Nachfrage an kleineren Wohnungen nachgekommen werden. Diese Anpassung widerspricht den Ergebnissen bzw. den Aussagen des Wohnungsmarktkonzeptes nicht. Dieses hat für die Stadt Norderstedt einen Bedarf an v.a. auch kleineren Wohnungen festgestellt.

Die nun geplante Anpassung führt damit zu einer Erhöhung der absoluten Wohnungszahl von bisher 171 auf 198 Wohneinheiten:

| | 1-Zi | 2-Zi | 2,5-Zi | 3 Zi | 3,5 Zi | 4 Zi | 5 Zi |
|---------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Vorher | 0 | 36 | 18 | 71 | 3 | 40 | 3 |
| 171 WE | 0,0 % | 21,1 % | 10,5 % | 41,5 % | 1,8 % | 23,4 % | 1,8 % |

| | | | | | | | |
|----------------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| Nachher | 0 | 89 | 18 | 51 | 1 | 37 | 2 |
| 198 WE | 0,0 % | 44,9 % | 9,1 % | 25,8 % | 0,5 % | 18,7 % | 1,0 % |

+ 23,9 - 1,4 - 15,8 - 1,2 - 4,7 - 0,7

Die Anzahl der 2,5-Zimmer-Wohnungen sowie der Wohnungen mit 3,5 bis 5 Zimmern verändert sich nur geringfügig.

Der Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen im Plangebiet des Bebauungsplanes wird durch diese Veränderung eingehalten. Es werden zusätzlich 6 weitere Wohneinheiten in diesem Baugebiet gefördert.

Durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl mit einer einhergehenden Erhöhung des Bedarfs an Abstell- bzw. Kellerräumen folgt eine daraus resultierende Verringerung der verfügbaren Fläche für Stellplätze. Aus diesem Grund und der Beschränktheit der Flächen kann durch den Investor nicht mehr die geplante Anzahl an Stellplätzen realisiert werden. Dies hat zur Folge, dass sich der Stellplatzschlüssel von ca. 0,88 auf ca. 0,70 verändert (von geplanten 151 Stellplätzen auf ca. 139 Stellplätze).

Daneben besteht das Bestreben des Investors die Gebäude nun nach dem EH 40 & QNG Plus-Standard zu errichten. Zusätzlich soll eine PV-Anlage auf dem Dach errichtet werden und ggf. ergänzende Wärmepumpen.

Ziel des Investors ist die Vermarktung der Wohneinheiten aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen auf dem Bau- und dem Finanzsektor zu fördern. Sollten die Bemühungen nicht dazu führen, dass aufgrund der Anpassungen die Wohnungen ausreichend vermarktet werden können und ein Baubeginn innerhalb einer festzulegenden Frist nicht erfolgt, greifen die ursprünglichen Vorgaben zur Errichtung der Gebäude in dem Gebiet.

Die Anpassungen der Gestaltung der Fassadengestaltungen führen aus Sicht der Verwaltung zu keinen wesentlichen Qualitätsverlusten des neuen Stadtquartiers am Kösliner Weg. Die grundsätzliche Gestaltungsidee bleibt weiterhin gewahrt.

Die Änderungen des Wohnungsmixes zugunsten von einer größeren Anzahl von kleineren Wohnungen ist in Hinblick auf den allgemeinen Wohnungsbedarf und der Nachfrage auch nach diesem Wohnungssegment positiv zu bewerten. Der sich durch die Umplanung ergebende Stellplatzschlüssel ist aus mehreren Gründen städtebaulich vertretbar: Der gut angebundenen, innerstädtischen Lage, der allgemeinen veränderten Vorgaben durch die Landesbauordnung Schleswig-Holstein und vergleichbarer Stellplatzschlüssel in vergleichbaren Quartieren.

Anlagen:

1. Bereiche des Bebauungsplanes 341
2. Präsentation der Änderungsbestrebungen des Investors