

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 04/0290	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 03.08.2004	
Bearb.	: Frau Weule	Tel.: 2 05	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 6014/weu - ti		X	

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Sitzungstermin</u>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	19.08.2004
Stadtvertretung	14.09.2004

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 - Norderstedt -, 2. Änderung
Gebiet: Östlich Am Knick;**

**hier: a) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 17.06.2004
b) Erneuter Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

- a) Der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 17.06.2004 gefasste Beschluss – Punkt 5, Vorlage-Nr. B 04/0238 – wird aufgehoben.
- b) Gemäß Antrag vom 27.05.2004 (siehe Anlage 1) wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das im Übersichtsplan dargestellte Grundstück östlich Am Knick, Flurstücke 83/12, 83/16, 82/10 tlw., 147 tlw., Flur 11 der Gemarkung Garstedt (siehe Anlage 2), eingeleitet.

Planungsziel ist, das im Bebauungsplan Nr. 154 – Norderstedt – als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Sporthalle) ausgewiesene Grundstück einer baulichen Nutzung mit Geschosswohnungsbau zuzuführen (vier Gebäude mit drei Vollgeschossen + Staffelgeschoss; nordöstlicher Gebäudekomplex um ein Geschoss erhöht).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB bekannt zu machen.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.06.2004 den Aufstellungsbeschluss für das Gebiet “Östlich Am Knick” gefasst mit dem Planungsziel, das Grundstück einer baulichen Nutzung mit maximal dreigeschossigem Wohnungsbau zuzuführen.

Die Verwaltung bittet den Ausschuss um erneute Beratung des Punktes hinsichtlich der vorgesehenen Planungsziele.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Dies aus folgenden Gründen:

1. Die theoretisch überbaubare Grundstücksfläche wurde durch einen zum Schutz der Bäume 4 bis 6 m breiten Streifen (ab Kronentraufe) auf drei Grundstücksseiten erheblich eingeschränkt.
Zur teilweisen Kompensation des Verlustes an Geschossfläche wurde die städtebauliche Idee einer punktuellen Erhöhung eines Gebäudeteils entwickelt.
2. Der nordöstliche Gebäudekomplex bietet sich für die Schaffung kleinerer Wohneinheiten von 50 bis 60 m² an auf Grund seiner Grundfläche von rund 16 x 16 m; hier waren Seniorenwohnungen geplant. Bei einer Dreigeschossigkeit dieses Gebäudeteils wäre die Errichtung von altengerechten Wohnungen mit Aufzugsanlage ökonomisch nicht mehr darstellbar, das Ziel Seniorenwohnungen demzufolge nicht umsetzbar.

Gerade in diesem zentral gelegenen Gebiet der Stadt sollte jedoch ein Wohnungsschlüssel unter Einbeziehung von Wohnungen für ältere Menschen vorgesehen werden, denn die Notwendigkeit einer Berücksichtigung des demographischen Wandels mit seinen erheblichen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt ist nicht nur in der Gesamtstadt geboten.

Der Vorhabenträger hat für diesen Standort eine grundstücksbezogene Untersuchung der Beratungsgesellschaft ANALYSE & KONZEPTE erstellen lassen mit dem Ergebnis, dass diese Fläche besonders geeignet ist für altengerechtes Wohnen.

3. Die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs über verschiedene Höhen- und Dichtestadien zeigt, dass der nun vorgestellte Kompromiss in tlw. viergeschossiger Bauweise + Staffel eine nicht nur vertretbare, sondern auch attraktive Variante ist.
Die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs und seiner Rahmenbedingungen werden in der Sitzung durch das vom Investor beauftragte Planungsbüro noch einmal erläutert.

Aus den o. g. Gründen schlägt die Verwaltung vor - abweichend vom bisherigen Beschluss -, den nordöstlichen Gebäudekomplex in viergeschossiger Bauweise + Staffelgeschoss vorzusehen.

Im gesamten Projekt können danach ca. 90 Wohnungen entstehen; die GFZ (ohne Staffelgeschoss) beträgt ca. 0,81; die GRZ ca. 0,26.

Im Übrigen wird auf den Sachverhalt der Vorlage Nr. B 04/238 für den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 17.06.2004 verwiesen.

Anlage(n)

1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Übersichtsplan Geltungsbereich B 154 - Norderstedt -, 2. Änderung
3. Bebauungskonzept (Lageplan, Isometrien, Schnitt und Ansicht)
4. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen B 154 - Norderstedt -, Teil Ost