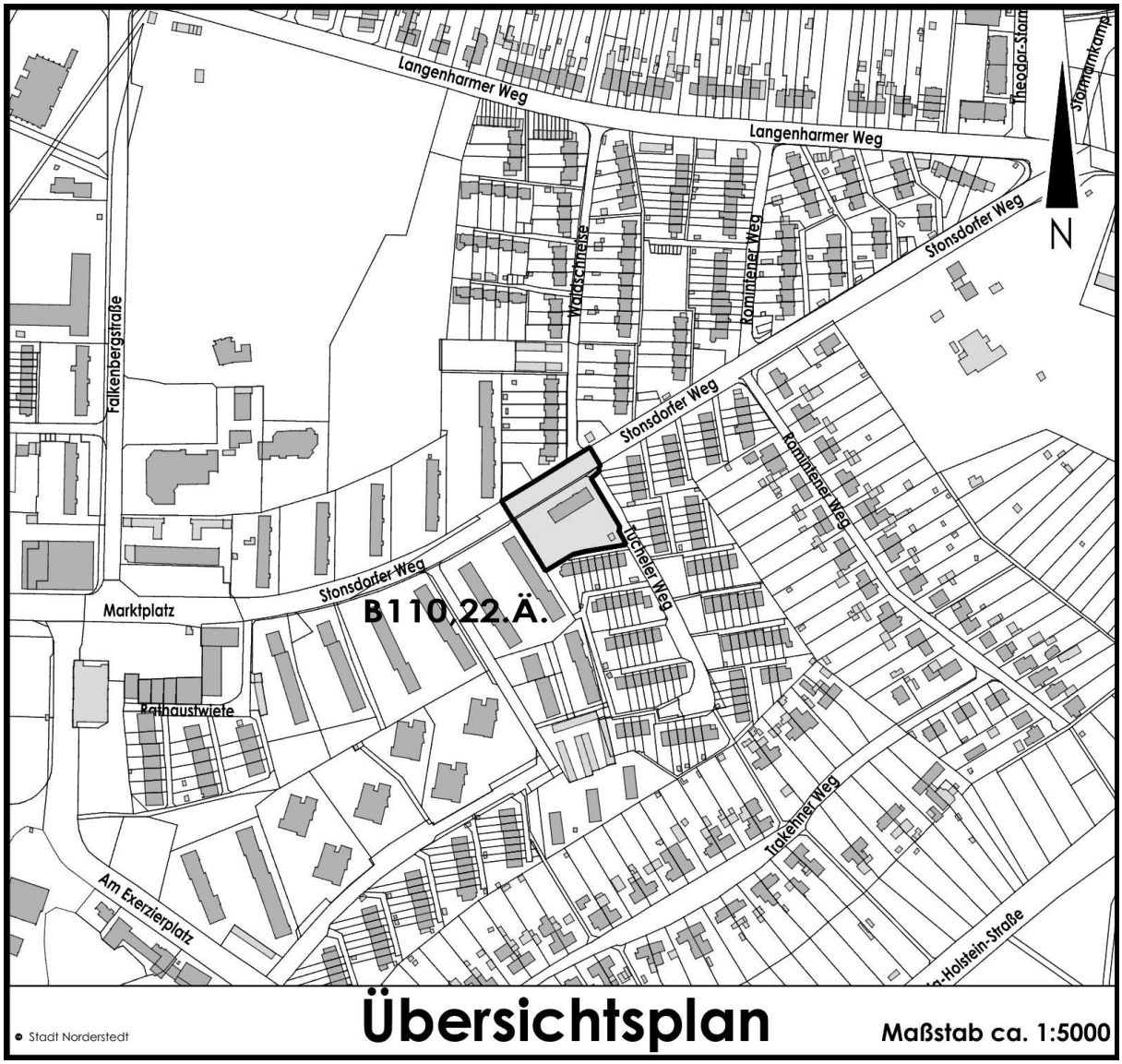
Begründung

Zum 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

Stand: 03.06.2019



Begründung

Zum 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

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3

1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich 3
1.2. Bestand 4

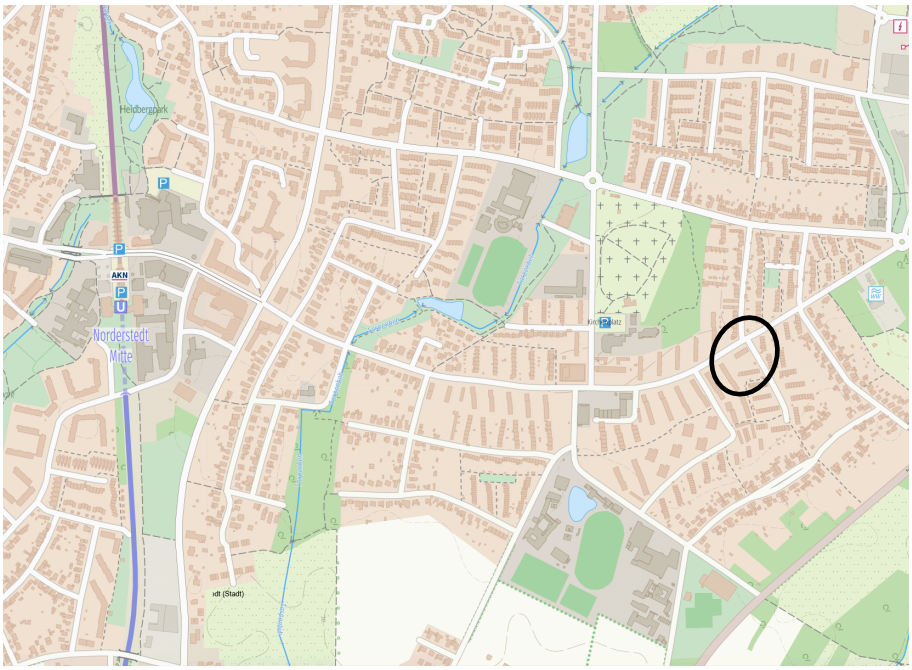
2. Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren 4

2.1. Planungsanlass 4
2.2. Planungsziele 5
2.3. Planverfahren 5

3. Städtebauliches Konzept 5

1. Grundlagen

1.1. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich



Lage in der Stadt

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich des Ortsteils Harksheide.
Der Geltungsbereich liegt südlich des Stonsdorfer Weges, westlich des Tucheler Weges; im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung an.
Das Norderstedter Stadtzentrum liegt in westlicher Richtung ca. 1,5 km entfernt. Das Quartierszentrum Harksheide Markt ist ebenfalls in westlicher Richtung in ca. 300 m fußläufig zu erreichen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan FNP 2020 der Stadt Norderstedt als Wohnbaufläche dargestellt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südlich des Stonsdorfer Weges, westlich des Tucheler Weges, östlich der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d und nördlich der Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h.

1.2. Bestand

Derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus entlang des Stonsdorfer Weges. Eine größere offene Stellplatzanlage ist vom Stonsdorfer Weg aus erreichbar und eine kleinere offene Stellplatzanlage vom Tucheler Weg. Zudem befindet sich im südlichen Grundstücksbereiche eine Tiefgarage, die über den Tucheler Weg angefahren wird. Im Südosten steht am Tucheler Weg eine Trafostation.

Topografie

Der Geltungsbereich ist größtenteils bebaut und versiegelt. Die Tiefgarage ist überdeckt und begrünt. Im Südwesten befindet sich ein mehrstämmiger, erhaltenswerter Baum. Nördlich als Abgrenzung zum Stonsdorfer Weg verläuft eine Hainbuchenhecke, die auch ein Stück in den Tucheler Weg das Grundstück das begrenzt. Zudem befinden sich auf öffentlichem Grund entlang des Stonsdorfer Wegs zwei Straßenbäume.

Umgebung

Der Geltungsbereich liegt im bebauten Siedlungsgebiet des Ortsteils Harksheide. Die umliegende städtebauliche Struktur ist durch zum Teil verdichtete Wohnbebauung geprägt. Im Norden, Osten und Süden schließt Reihenhausbebauung an den Geltungsbereich an. Im Südwesten grenzen Mehrfamilienhäuser in Form von Zeilenbauten.
In der Umgebung besteht ein hoher Stellplatzdruck, da eine Vielzahl der bestehenden Reihenhäuser keine adäquaten Stellplätze aufweist. Aus diesem Grund sind die in der Tiefgarage und oberirdisch vorhandenen Stellplätze im Plangebiet überwiegend an Bewohner aus der Nachbarschaft vermietet.

Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 219, auf dem das Bestandsgebäude steht befindet sich im Privateigentum.
Das Flurstück 6/276 sowie die Teilbereiche der Flurstücke 6/277 und 79/37 sind öffentliche Flurstücke (Straßenverkehrsfläche).

Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich gilt bisher der Ursprungsplan B 110, der ein Allgemeines Wohngebiet (WR, III, o, GRZ=0,25, GFZ= 0,42) mit einem Baufenster entlang des Stonsdorfer Weges festsetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird mit Flächen für Stellplätze und Tiefgarage überlagert. Zudem ist südwestlich des Baufensters eine Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt und im Südosten eine Trafostation.
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung wird der Ursprungsplan für den überlagerten Bereich unwirksam.

2. <u>Planungsanlass, Planungsziele und Planverfahren</u>

2.1. Planungsanlass

Anlass ist die Absicht, eine der Ortslage angemessene Nachverdichtung vorzunehmen, die dringend in der Stadt benötigten Wohnraum schaffen soll. Insbesondere besteht nach wie vor Nachfrage nach Mietwohnungen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll dieses Segment in attraktiver Lage und Nähe zum Quartierszentrum Harksheider Markt angeboten werden.
Das derzeitige Gebäude am Stonsdorfer Weg 12 a und 12 b ist in die Jahre gekommen und nicht barrierefrei. Eine Nachverdichtung im

Bestand ist auf dem 2.900 m^2 großen Grundstück aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgeschlossen. Auch das geltenden Planungsrecht lässt aufgrund des engen Baufensters keine Nachverdichtungsmöglichkeit zu.
Aus diesen Gründen wird mit der 22. Änderung die Errichtung von zwei Gebäuderiegeln mit drei Vollgeschossen und einem sog. Staffelgeschoss in barrierearmer Bauweise planungsrechtlich vorbereitet.

2.2. Planungsziele

- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage
- Sicherung eines neuen Standortes für eine Trafostation

2.3. Planverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung

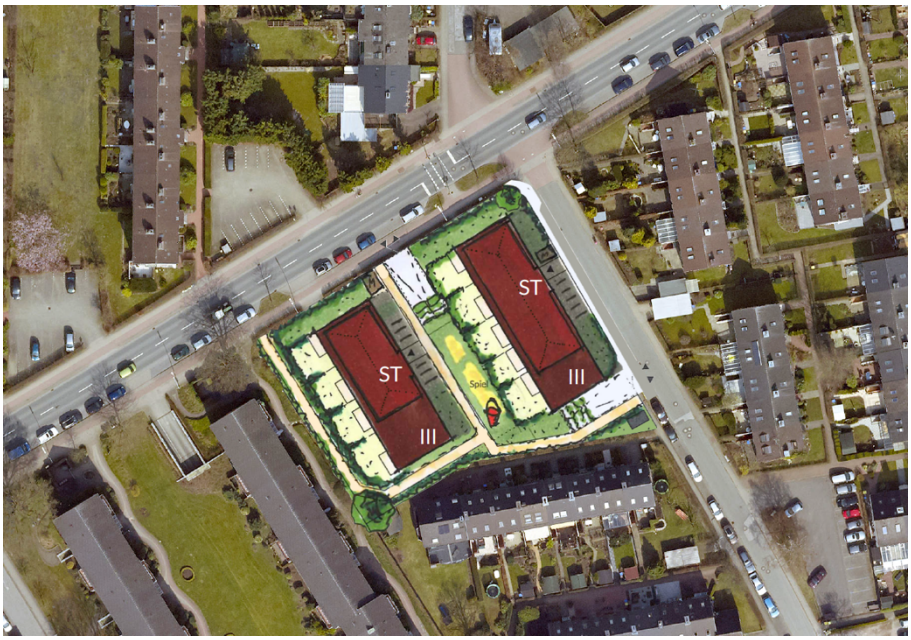
Die 22. Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen. Aufgrund der Zuordnung der 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 “Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg” zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

3. Städtebauliches Konzept

Vorhaben

Es ist die Errichtung von zwei Gebäuderiegeln mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in barrierearmer Bauweise beabsichtigt. Vorgesehen ist die Schaffung von bis zu 34 Wohneinheiten, von denen 30% gefördert sein sollen. Die Gebäuderiegel sind nach Südwesten orientiert, wodurch die entstehenden Wohnungen optimal belichtet werden können. Gleichzeitig orientiert sich die Bebauung damit an der Umgebung und passt sich so sehr gut in die städtebauliche Struktur ein. Jede der Wohnungen, die in verschiedenen Größen vorgesehen sind, soll einen Balkon oder eine Loggia erhalten. Die Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten eine Dachterrasse. Das Staffelgeschoss soll

vollständig eingerückt werden, um die Anmutung einer Viergeschossigkeit zu verhindern.
Für die Wohnungen im Erdgeschoss ist eine Gartennutzung geplant und zwischen den beiden neuen Gebäuden soll für die Bewohner ein Spielplatz entstehen.
Geplant ist es, die neue Wohnanlage weiter im Besitz der Grundstücksgemeinschaft zu halten. Die entstehenden Wohnungen, die auf Grund der verschiedenen Wohnungsgrößen zahlreiche Nutzergruppen ansprechen werden, sollen vermietet werden.
Zudem soll den bisherigen Mietern möglichst auch in der neuen Wohnanlage eine Wohnung in der bekannten Umgebung angeboten werden können.



1. Planungsstand 03.06.2019

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es ist ein Wohnquartier geplant, das planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll. Es wird im Sinne der Nachverdichtung eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die beiden Mehrfamilienhäuser umfassen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (15 u. 17 WE). Die Gebäudehöhe soll entsprechend der Geschossigkeit an die Bestandsbebauung in der Umgebung angepasst werden.
Aufgrund der angestrebten, möglichst hohen Zahl von Stellplätzen in der Tiefgarage, die neben den zukünftigen Bewohnern auch die vorhandenen Bedarfe der Nachbarschaft mitberücksichtigen soll, wird ein Großteil des verhältnismäßig kleinen Grundstückes durch die Tiefgarage überplant. Aus diesem Grund ist die regulär gem. zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche um bis zu 50 % für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, Zuwegungen etc. des Vorhabens nicht ausreichend. Durch eine textliche Festsetzung wird daher eine weitere Überschreitung zugelassen. Das Höchstmaß wird auf eine GRZ von 0,8 begrenzt, die unter Berücksichtigung der zentralen Lage, dem Ansatz der Unterbringung zahlreicher Stellplätze auch für die Nachbarschaft sowie des bereits im Bestand sehr hohen Versiegelungsgrades als städtebaulich vertretbar zu beurteilen ist. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 4

Satz 3 wird eine zulässige Überschreitung bis 0,8 durch eine textliche Festsetzung ermöglicht. Hierdurch werden keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden auf Grund der innerörtlichen Lage auch nicht erwartet. Aus diesem Grund ist die vorgesehene Überschreitung der zulässigen GRZ städtebaulich verträglich.

Architektur und Gestaltung

Es ist eine moderne und gleichzeitig zeitlose Architektur mit hochwertigen Materialien vorgesehen. Durch die optimale Ausrichtung wird bei der Architektur Wert auf eine gute natürliche Belichtung der Wohneinheiten gelegt werden.
Insgesamt wird eine autofreie Gestaltung des sichtbaren Außenraumes projektiert. Die Tiefgarage soll möglichst groß sein und den ruhenden Verkehr unter die Erde verlagern. Die somit verfügbare, großzügige Grundstücksfläche wird durch die Bewohner nutzbar und erlebbar sein.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Stonsdorfer Weg bzw. über den Tucheler Weg. Hierüber ist das Plangebiet sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept

Bisher befinden sich zwei Stellplatzanlagen sowie eine Tiefgarage auf dem Grundstück, deren Platzangebot über den Bedarf der Bewohner des Stonsdorfer Weges 12 a und b hinausgeht. Daher werden Stellplätze auch an die BewohnerInnen aus der umgebenden Nachbarschaft vermietet, da auf den verhältnismäßig kleinen (Reihenhaus-)Grundstücken nicht ausreichend Stellplätze vorhanden sind.
Nach dem Rückbau des Bestandes soll eine neue, großflächige Tiefgarage errichtet werden. Es wird ein Erschließungskonzept angestrebt, in dem der ruhende Verkehr möglichst vollständig unterirdisch untergebracht werden soll. Entsprechend soll eine Tiefgarage entstehen, die so groß ist, dass diese neben der vollständigen Unterbringung des Bewohnerverkehrs aus den Neubauten auch weitere Tiefgaragenplätze für die Anwohner aus der Nachbarschaft vorhält.
So kann mit dem Bauvorhaben dazu beigetragen werden, den Parkdruck im Gebiet weiterhin zu lindern.
Ziel ist ebenfalls, den oberirdischen Freiraum nicht durch parkende Autos zu prägen, sondern die Mehrfamilienhäuser auf einem attraktiv gestalteten Grundstück zu errichten, das den zukünftigen Bewohnern entsprechende Qualitäten im Außenraum bietet.
Im Sinne einer zukunftsorientierten Objektplanung wird ein Mobilitätskonzept angestrebt, dass sowohl das private Automobil berücksichtigt, als auch die Themen Carsharing, Bikesharing und das Fahrrad gleich gewichtet. Daher soll zur Reduktion des privaten MIV-Anteils an dem Standort die Umsetzung eines Carsharing Konzeptes verfolgt werden. Zudem sind auch Angebote wie adäquate Abstellanlagen für Fahrräder sowie ein mögliches Bikesharing mit Lastenrädern denkbar. Im Rahmen der Vorhabenplanung wird auch das Thema Elektromobilität berücksichtigt werden, so z.B. durch Ladestationen für E-Bikes und E-Autos.
Insgesamt soll im Rahmen des Mobilitätskonzeptes, der Stellplatzaufwand für Privatfahrzeuge der Mieter reduziert werden und

gleichzeitig zusätzliche Stellplätze für die Nachbarschaft angeboten werden, die dort derzeit nur unzureichend vorhanden sind.
Ziel ist es ebenfalls, den südöstlich vorhandenen Querschnitt des Tucheler Wegs mit Gehweg, Parkstreifen und Fahrbahn entlang des Plangebietes fortzuführen. So können oberirdisch weitere Parkplätze entlang des Tucheler Weges angeordnet werden, die Besuchern der BewohnerInnen des Plangebietes und der Umgebung zugute kommen. Ebenfalls wird hier ein temporärer Lieferantenparkplatz angestrebt, da die Lieferung von Waren mit den entsprechenden Anforderungen an den Straßenraum zukünftig eine immer größere Rolle einnehmen wird. Der Ausbau des Tucheler Weges ist diesbezüglich im weiteren Verfahren zu konkretisieren.
Im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung soll eine Konkretisierung der Erschließung des Gebietes in enger Abstimmung mit der Verwaltung erfolgen. Es wird im Rahmen der Konkretisierung der Vorhabenplanung geprüft werden, ob die Zufahrt der Tiefgarage über den Stonsdorfer Weg oder über den Tucheler Weg anzulegen ist.

Immissionen

Der Geltungsbereich grenzt direkt südlich an die Straße Stonsdorfer Weg.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind mögliche Lärmbeeinträchtigungen auf das Plangebiet durch den Verkehr zu prüfen und zu bewerten.
Daher wird zum Entwurf eine schalltechnische Untersuchung ergänzt, die die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete innerhalb des Geltungsbereiches prüft und ggf. aufgrund der Lärmbelastung erforderliche Maßnahmen zur Gewährleistung von gesundheitsverträglichen Wohnverhältnissen empfiehlt.
Entsprechende Festsetzungen werden ggf. zum Entwurf ergänzt.

Ver- und Entsorgung

Grundsätzlich wird das Plangebiet bereits durch Anschlüsse an das vorhandenen Leitungsnetze mit Strom, Gas und Wasser versorgt.
Eine vorhandene Trafostation auf dem Grundstück nimmt derzeit viel Raum in Anspruch. In einem ersten Gespräch mit dem Betreiber vor Verfahrensbeginn wurde den Vorhabenträgern mitgeteilt, dass eine Verlagerung und Verkleinerung denkbar sei. Es wird bis zum Entwurf geprüft werden, welche Anforderungen an die Verlagerung bestehen und wie die Trafostation zukünftig auf dem Grundstück aufgestellt werden kann. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten und wird zum Entwurf in Absprache mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen konkretisiert.

Artenschutz

Ein Fachbeitrag zum Artenschutz wird im Verfahren erarbeitet.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude sowie zwei Stellplatzanlagen und einer Tiefgarage bebaut und größtenteils versiegelt. Die Tiefgarage ist im südlichen Bereich begrünt.
Im Norden im Bereich des Stonsdorfer Weges und Südwesten soll der Baumbestand erhalten bleiben und wird zum Erhalt festgesetzt. Die Hecken entlang des Stonsdorfer Weges sowie der südlichen Grundstückgrenze werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Weiter ist eine komplette Eingrünung des Grundstückes mit einer Hecke vorgesehen und wird entsprechend festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind zur Realisierung von Zufahrten (Tiefgarage/Rettungswege) sowie Zuwegungen zu den Gebäuden zulässig. Diese dürfen 5 bzw. 3 m breit sein.

Geplant ist neben den Gärten, die durch die MieterInnen der Wohnungen im Erdgeschoss genutzt werden können, die Errichtung eines Spielplatzes zwischen den beiden geplanten Wohngebäuden. Dieser schafft für die BewohnerInnen des neuen Quartiers zusätzliche Freiraumqualitäten.