

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0535
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 18.11.2010
Bearb.:	Frau Claudia Takla Zehrfeld	Tel.: 207	öffentlich
Az.:	6013/Frau Takla Zehrfeld -lo		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr
Stadtvertretung**

**02.12.2010
14.12.2010**

**Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren:
Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet "Schmuggelstieg" und
Festlegung des Fördergebiets "Schmuggelstieg"**

hier:

- a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden
- b) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- c) Billigung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet "Schmuggelstieg"
- d) Beschluss über die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes "Schmuggelstieg"

Beschlussvorschlag

- a) **Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer in der Anlage 3) werden

berücksichtigt

1, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.6 und 5.7

teilweise berücksichtigt

keine

nicht berücksichtigt

keine

zur Kenntnis genommen

2, 3, 4, 5.5 und 6

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs-leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	------------------------	---------------	--	----------	-------------------

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o. g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen Privater (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 5) werden

berücksichtigt

2.2, 4.2 und 4.3

teilweise berücksichtigt

1.2, 2.1 und 4.1

nicht berücksichtigt

1.3

zur Kenntnis genommen

1.1, 3

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o. g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

c) Billigung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet „Schmuggelstieg“

Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Anlage 2) für das Fördergebiet „Schmuggelstieg“ in der Fassung vom 15.11.2010 wird gemäß § 171 b gebilligt. Auf dieser Grundlage sind die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet zu entwickeln.

d) Beschluss über die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebiets „Schmuggelstieg“

Die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebiets „Schmuggelstieg“ wird gemäß §§ 171 a – b BauGB (Stadtumbaugebiet) vorbehaltlich der Zustimmung durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein beschlossen (Anlage 1).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

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:

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.09.2010 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Planunterlagen lagen nach öffentlicher Bekanntmachung am 22.09.2010 in der Zeit vom 30.09.2010 bis 01.11.2010 während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Norderstedt zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ergänzend wurden die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Norderstedt bereitgestellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.09.2010 über die Auslegung unterrichtet. Am 06.10.2010 wurde in einem Informationsforum der Entwurf zum städtebaulichen Entwicklungskonzept der Öffentlichkeit vorgestellt.

Vor, während und nach der öffentlichen Auslegung sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nur zwei Stellungnahmen vorgebracht worden, die zu einer Ergänzung im städtebaulichen Entwicklungskonzept führten. Danach werden die vorgebrachten Aussagen zu den Altlastenverdachtsflächen und die im Rahmen der Umsetzung erforderliche Plausibilitätsprüfung in das städtebaulichen Entwicklungskonzept ergänzend aufgenommen.

Die Kopien der Originalschreiben (Schreiben der Privaten in anonymisierter Form) sind der Anlage 5 dieser Vorlage beigelegt. Namen und Anschriften der privaten Einwender können der Referenzliste entnommen werden, die als Anlage 7 beigelegt ist (**nicht öffentlich**).

Die eingegangenen Stellungnahmen Privater beziehen sich insbesondere auf

- die Maßstäblichkeit des Konzepts,
- die Erschließung des Teilbereichs 1 Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee
- die besondere Trennwirkung durch die Ohechaussee / Segeberger Chaussee sowie den zukünftigen Kreislauf,
- die geplante Wegverbindung zwischen der Ulzburger Straße und dem Görlitzer Weg und
- die langfristige Umstrukturierung im Teilbereich 5 Ohechaussee / Ochsenzoller Straße.

Die vorgebrachten Stellungnahmen und deren Behandlung führen zu folgenden Änderungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

- Die Maßstäblichkeit des Konzepts wird durch die Geschossigkeit und die aufgelockerte Bebauung definiert.
- Die Erschließung des Teilgebiets 1 erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen Segeberger Chaussee und Ulzburger Straße. Die Erschließung über den Kabels Stieg soll nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge genutzt werden.
- Der Verbindungsweg zwischen der Ulzburger Straße und dem Görlitzer Weg entfällt.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept verfolgt folgende Ziele:

Handlungsfeld Ökonomie

Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Ökonomie ist die Attraktivitätssteigerung des Quartiers durch Erhöhung der Angebotsvielfalt (auch Kunst / Kultur / Soziales), eine zukunftsfähige Anpassung der Handelsflächen und die Unterbringung eines Vollsortimenters als Magnet. Darüber hinaus sind Projekte zu entwickeln, die neue Strukturen und Nutzungen in das Quartier bringen.

Handlungsfeld Wohnen

Stärkung und Ausbau als Wohnstandort

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Wohnen ist die Stärkung des innenstadtnahen Wohnungsbestandes, um damit eine Belebung des Quartiers durch neue Kundschaft und Kaufkraft zu fördern. Dazu soll die hohe Lagegunst für Wohnen am Grün mit gutem Infrastrukturangebot und die Ausnutzung diverser Mischlagen zum Wohnen genutzt werden. Dabei sollen auch Wohnangebote für bestimmte Zielgruppen (Senioren, Familien, Kleinwohnungen, etc.) geschaffen werden.

Handlungsfeld Stadtbild und öffentlicher Raum

Steigerung der Freiraumqualität

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Stadtbild ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Einbeziehung des Grünzugs und der Tarpenbek als Identitätsträger und Naherholungsraum des Zentrums. Als grüner öffentlicher Raum erhält der Bereich Aufenthaltsmöglichkeiten, Treffpunkte und Spielmöglichkeiten an den Rändern und wird an die Bedürfnisse von Familien, Kindern und älteren Menschen angepasst. Damit werden die Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und die soziale Sicherheit erhöht. Aufgrund der ortsbildprägenden und ökologisch besonderen Bedeutung des Baumbestands ist die angestrebte Steigerung der Freiraumqualität jedoch mit der dauerhaften Erhaltung der vorhandenen Rotbuchen in Einklang zu bringen.

Beseitigung städtebaulicher Mängel

Schwerpunkt ist die baulich-funktionale Aufwertung des Quartiers durch Sanierung und Modernisierung und durch Umbau- bzw. Neubauprojekte zur Attraktivitätssteigerung des Stadtbildes. Zentrale Elemente sind hierbei die Schaffung einer Eingangssituation am Kreisel Ochsenzoll, die Inszenierung von stadtbildprägenden Orten (z. B. Marktplatz), ein gemeinsames Gestaltungsvokabular der öffentlichen Räume und Werbeanlagen sowie eine nutzerfreundlichere Gestaltung der Seitenflächen der Hauptverkehrsstraßen. Dabei sind die vorhandene Maßstäblichkeit und die Gliederung der Baukörper auch bei Neubauten zu berücksichtigen, um das Milieu des Schmuggelstiegs zu wahren.

Handlungsfeld Mobilität

Sicherung und Ausbau der Erreichbarkeit

Schwerpunkte des Handlungsfeldes Mobilität sind die Verbesserung der Orientierung, die Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmenden und die Sicherung des vorhandenen Stellplatzangebots durch Neuordnung. Wesentlich dabei sind die Vernetzung mit der Wohnumgebung, die Qualität der Querungen für Fußgänger/-in und Radfahrer/-in, die Beseitigung von Barrieren und die Verbesserung der Verkehrssicherheit sowie des subjektiven Sicherheitsempfindens.

Handlungsfeld Klimaschutz

Verbesserung der Energiebilanz

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Klimaschutz ist die Minderung des CO₂-Ausstoßes des Quartiers durch Modernisierung, Sanierung und energetische Optimierung von Altbeständen z. T. auch in Kombination mit baulichen Schallschutzmaßnahmen. Weitere Maßnahmen sind die Minderung von Versiegelungen (u. a. Dachbegrünung, Tiefgaragen), die umweltbewusste Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Förderung einer alternativen Mobilität. Dadurch wird auch ein Beitrag am klimaschutzorientierten Energiekonzept Norderstedts geleistet.

Erhaltung des Großbaumbestandes

Der Altbaumbestand ist für das Quartier „Schmuggelstieg“ als „grüne Lunge“ kleinklimatisch bedeutsam und wirksam insbesondere wegen der Zunahme der Verkehrsflächen (Knoten/Kreisel Ochsenzoll) und der vorgesehenen baulichen Aktivitäten. Eine Neubebauung der Fläche entlang der Langenhorner Chaussee sollte den vorhandenen Baumbestand und seine Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigen. Versiegelungen im Randbereich der Bäume sind nur bedingt vorzunehmen.

Handlungsfeld Kommunikation

Effizienter Ausbau von Kooperationsstrukturen

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Kommunikation ist die Förderung und Ergänzung der bestehenden Kooperationsstrukturen durch Einwerbung von neuen privaten Mitteln und der Weiterentwicklung der Projekte aus dem Entwicklungskonzept durch ein Projektmanagement (Citymanagement).

Gebietsabgrenzung

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wurde das Fördergebiet im Städtebaulichen Entwicklungskonzept wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: die Ochsenzoller Straße, der Görlitzer Weg und die Flächen östlich und westlich der Ulzburger Straße bis zum Kabels Stieg;
- im Osten: die Langenhorner Chaussee mit dem Kreisel Ochsenzoll sowie dem Tarpenbekgrünzug;
- im Süden: die Hamburger Stadtgrenze Ochsenzoll, die Tarpenbek und die Straßen Am Tarpenufer sowie die Ohechaussee;
- im Westen: der Ahornweg.

Insgesamt umfasst das Gebiet abzüglich der bereits planfestgestellten Verkehrsflächen 9,35 ha.

Festlegung des Fördergebiets als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB

Die Ergebnisse der Stärke/Schwäche-Analyse zum städtebaulichen Entwicklungskonzept und der breit angelegte Beteiligungsprozess, Gespräche mit Akteuren vor Ort, Vertreter/-innen von Initiativen, Eigentümer/-innen und Unternehmen haben darüber hinaus im Ergebnis sowohl einen Umbaubedarf als auch Handlungsbedarf der öffentlichen Hand ergeben. Dies betrifft:

- In Folge des Ausbaus der B 432 und des Kreisels Ochsenzoll ergibt sich eine Verbesserung des Verkehrsflusses und Entlastung des Gebietes, jedoch auch eine fehlende Wahrnehmung, Erlebbarkeit sowie eine Abriegelung des Quartierszentrums und damit eine unzureichende Verbindung für Fuß- und Radfahrer/-innen zu den östlichen und nördlichen Wohnquartieren.
- die Notwendigkeit der Entreefunktion am Kreisel mit derzeit noch fehlenden funktionalen und gestalterischen Impulsen gerecht zu werden,
- die Erfordernis, Bestandsstrukturen an neue Gegebenheiten auf Grund des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels in Norderstedt anzupassen,
- die Chance, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf minder genutzten Grundstücken zu ermöglichen,
- die Chance, die positive Stabilisierung des PACT-Bereiches, insbesondere die Aufwertung des öffentlichen Raumes, als Initialzündung auch in die anderen Bereiche des Zentrums zu übertragen,
- die Chance, den Tarpenbekpark mit hohem Identifikationswert als öffentlichen Grünraum zentral zu etablieren,
- die Möglichkeit mit Modernisierungsmaßnahmen die Energiebilanz des Quartiers deutlich zu verbessern, wie auch die Lärmsituation für die Wohnbevölkerung,

- die Notwendigkeit unkoordinierter Entwicklungen zwischen Eigentümer/-innen, Investoren, Nutzer/-innen und der Stadt zu vermeiden.

Die Schwerpunkte der erforderlichen Maßnahmen liegen in einer Aufwertung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes sowie einer Wiedernutzung von minderwertig genutzten Grundstücken im Umfeld des PACT-Bereiches - zur nachhaltigen Sicherung des Quartierszentrums als Ort zum Leben, Arbeiten und Wohnen. Mit der Einrichtung eines Quartiersmanagements im engeren Kerngebiet und der Umgestaltung des öffentlichen Raumes Am Tarpenufer und Schmuggelstieg als vorgezogene Maßnahmen konnte eine erste Stabilisierung erreicht werden. Durch die Ausweitung der Maßnahmen im öffentlichen Raum über den PACT-Bereich hinaus werden positive Impulse für die erforderlichen privaten Investitionen in den ergänzenden Teilbereichen gesetzt.

Parallel zu den Umbauerfordernissen gibt es den bereits begonnenen Prozess der Aktivierung privaten Engagements (PACT, Interessengemeinschaft Ochsenzoll IGO, sonstiges privates Engagement), der durch die vorgezogene Förderung eines Quartiersmanagements unterstützt wurde. Dadurch ist eine hohe Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer/-innen, auch in Richtung einer privaten Projektentwicklung vorhanden. Bereits zum heutigen Zeitpunkt zeichnen sich für die ergänzenden Teilbereiche private Initiativen der betroffenen Eigentümer/-innen zur Umsetzung von Projekten im Sinne der Ziele und Maßnahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ab. Die Bereitschaft zur Umsetzung ist somit vorhanden. Damit sind sehr gute Chancen für eine erfolgreiche Realisierung des Stadtumbauprozesses und den wirksamen Einsatz von zur Verfügung stehenden Mitteln gegeben.

Vor diesem Hintergrund wird daher entsprechend den Erfordernissen und angestrebten Zielen, den bereits durchgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum im PACT-Bereich und weiterer voraussichtlicher Einzelmaßnahmen und deren Durchführbarkeit sowie den zu erwartenden Auswirkungen empfohlen, das Gebiet auch planungsrechtlich nach § 171b BauGB als Stadtumbaugebiet auszuweisen.

Maßnahmenkonzept

Für das Stadtumbaugebiet „Schmuggelstieg“ sind gemäß städtebaulichem Entwicklungskonzept folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Maßnahmen Aufwertung des öffentlichen Raums

Hierzu zählen die Umgestaltung der Straßen- und Platzräume außerhalb des PACT-Bereiches und der planfestgestellten Seitenräume der Hauptverkehrsstraßen, wie z. B. die Ochsenzoller Straße, die südliche Ulzburger Straße und der Marktplatz. Eine weitere Maßnahme ist die Aufwertung des Freiraumes Tarpenbekpark hinsichtlich einer verbesserten Wegeführung, mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit. Mit neuen Fußwegeverbindungen können die einzelnen Bereiche besser miteinander verknüpft werden. Dabei ist auf eine möglichst barrierearme Gestaltung zu achten.

2. Bau- und Ordnungsmaßnahmen

Für eine ganze Reihe von Flächen ist der Rückbau von Altsubstanz erforderlich, z. B. Garagenhöfe, teilweise leer stehende eingeschossige bauliche Anlagen, um die Flächen einer neuen Nutzung im Sinne der Ziele zuführen zu können. Für einige dieser freigelegten Flächen ist der Zwischenerwerb durch die Stadt sinnvoll, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Für ebenerdige öffentliche Parkplätze wird Ersatz in zwei Quartiersgaragen geschaffen. Vorhandene Erschließungsanlagen sind für mögliche Projektentwicklungen auszubauen bzw. anzupassen. Im Zuge der Entwicklung kann auch eine Entsiegelung von Flächen erfolgen.

3. Maßnahmen der Instandsetzung und Modernisierung

Der überwiegende Teil der Gebäude wurde vor 1994 erbaut und prägt das Stadtbild. Für den Erhalt dieser Gebäude, die zum Teil auch die Geschichte des Ortes dokumentieren, sind Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen bzw. die Instandsetzung von Fassaden zur Imageaufwertung des Ortes und zur Verbesserung der Energieeffizienz dringend erforderlich. Eine Koppelung von Schallschutzmaßnahmen an den Hauptverkehrsstraßen mit Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz ist wünschenswert.

4. Citymanagement mit Verfügungsfonds

Die Aktivitäten des Quartiersmanagements erstrecken sich bisher auf das PACT-Gebiet und dabei im Wesentlichen auf Marketingmaßnahmen. Das Citymanagement würde einen eigenen Schwerpunkt erhalten. Dieser läge u. a. im Bereich der Projektentwicklung und Beratung der Eigentümer/-in sowie mit einem räumlichen Schwerpunkt auf den Gebieten außerhalb des PACT-Bereiches.

Kostenübersicht

Für die Antragstellung von Fördermitteln wurde eine Kostenschätzung der beabsichtigten Maßnahmen erarbeitet. Die Maßnahmen müssen vor der Umsetzung mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt werden. Einige Maßnahmen setzen voraus, dass die Grundeigentümer/-innen bereit sind, die Maßnahmen durchzuführen.

1. Maßnahmen der Vorbereitung	373.181,00 €
2. Ordnungsmaßnahmen	6.107.750,00 €
3. Baumaßnahmen	300.000,00 €
4. Ausgaben für sonstige Maßnahmen	27.000,00 €
5. Citymanagement	271.320,00 €

Das Gesamtinvestitionsvolumen wird mit 7.079.251,00 € veranschlagt. Davon sind die voraussichtlichen Einnahmen in Höhe von ca. 1.089.000,00 € abzusetzen, so dass eine Netto-Investition von 5.990.251,00 € verbleibt.

Die förderfähigen Maßnahmen werden je zu einem Drittel vom Bund, Land und von der Stadt Norderstedt finanziert.

Seit der Aufnahmen des „Schmuggelstiegs“ an das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wurden 1,5 Mio € durch das Land Schleswig-Holstein bewilligt (Zeitraum 2008 – 2012) und ca. 1,8 Mio € für den Zeitraum 2010 - 2014 in Aussicht gestellt.

Das Landesprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren läuft bis zum Jahr 2015.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Fördergebiets „Schmuggelstieg“
2. Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Fördergebiet „Schmuggelstieg“, Stand: 15.11.2010
3. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (anonymisiert)
6. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit (anonymisiert)
7. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)