

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 11/0340
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 29.08.2011
Bearb.:	Frau Claudia Takla Zehrfeld	Tel.: 207	öffentlich
Az.:	6013/Frau Takla Zehrfeld/-lo		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

15.09.2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 292 Norderstedt "Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer", Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5

hier: a) Aufstellungsbeschluss

b) Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

a) Gemäß § 12 BauGB wird die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 292 Norderstedt "Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer", Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5 beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 01.09.2011 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuerrichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses einschließlich Stell- und Parkplatzanlage
- Schutz des Baumbestands entlang der Tarpenbek
- Sicherung der Straßenverkehrsflächen Am Tarpenufer
- Sicherung der Geh- und Radverbindung zwischen der Straße Am Tarpenufer und der Tarpenbek

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 103, Gebiet: Ohechaussee / Schmuggelstieg / Tarpenbek / Am Tarpenufer (Anlage 2) wird im überplanten Bereich aufgehoben.

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

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 292 Norderstedt "Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer", Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5 die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 23.08.2011 (Anlage 4) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 der Anlage 5 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Die Grundeigentümerin des Grundstücks Am Tarpenufer 3 – 5, Hermann Friedrich Bruhn GmbH & Co. KG. beabsichtigt ein neues Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Seit Ende der 1990er Jahre weist das heutige Geschäftshaus Leerstand auf. Für die auf der Fläche befindlichen großen Einzelhandelsbetriebe, Penny Markt und Kloppenburg/Rossmann, entsprechen die Flächen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Aufgrund von baulichen Gegebenheiten, wie z. B. Galeriegeschoss und zu großes Kellergeschoss, ist die neue Vermietung der Flächen sehr schwierig. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

Daher beantragt die Firma Bruhn die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ziel ist, die Errichtung eines Geschäfts- und Wohnhauses einschließlich einer Stell- und Parkplatzanlage. Grundlage für die Einleitung des Verfahrens ist die Machbarkeitsstudie des Büros AGN Leusmann (Anlage 4).

Das Bauvorhaben sieht ein Mischgebiet mit folgenden Nutzungen vor:

- eine Tiefgarage auf der heutigen Kellerfläche mit ca. 89 Stellplätzen
- ein Parkdeck über dem Erdgeschoss mit ca. 98 Stellplätzen, davon 30 öffentliche Parkplätze
- ein Erdgeschoss mit ca. 3.000 qm gewerblicher Fläche
- drei Geschosse und ein Staffelgeschoss mit insgesamt 41 Wohnungen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Fördergebiet Schmuggelstieg sieht für die betreffende Fläche eine Neubebauung vor. Wichtig dabei ist, dass auch Wohnraum im Quartier geschaffen wird. Das vorliegende Konzept entspricht der Zielrichtung des Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet Schmuggelstieg.

Im weiteren Verfahren sind u. a. folgende Punkte zu klären:

- Abstandsfläche zwischen dem neuen Gebäude und dem Gewässer sowie dem erhaltenen Baumbestand
- Verbesserung der Gebäudeorientierung aufgrund des Klimaschutzes und des erhaltenen Baumbestands
- Energieversorgung des Bauvorhabens
- temporäre Parkplätze während der Bauzeit und
- Baustelleneinrichtung.

Es wird mit einer Gesamtbauzeit von 17 Monaten gerechnet. Die Verwaltung empfiehlt, die Baumaßnahme Am Tarpenufer 3 – 5 erst nach dem Abschluss der Baumaßnahmen am Knoten Ochsenzoll zu beginnen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes
2. Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 103
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 292, Stand: 01.09.2011
4. Städtebauliches Konzept für das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 292, Stand: 23.08.2011
5. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung