

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| | | | Vorlage-Nr.: B 15/0522 |
| 601 - Fachbereich Planung | | | Datum: 30.09.2015 |
| Bearb.: | Helterhoff, Mario | Tel.: -208 | öffentlich |
| Az.: | 601/Herr Mario Helterhoff -lo | | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|---|-----------------------|----------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | 15.10.2015 | Entscheidung |

**Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark",
Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg
hier: Beschluss der Auslobungsunterlagen zur Durchführung eines
Investorenwettbewerbs**

Beschlussvorschlag

Der Auslobungstext zum Bebauungsplan Nr. 291 (Anlage 2) wird als Basis für ein durch die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt EGNO durchzuführendes Investorenauswahlverfahren gebilligt.

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

Sachverhalt

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 291 soll die Baurechte für die im Flächennutzungsplan FNP 2020 und die im Rahmenplan Norderstedt-Mitte dargestellte Wohnbaufläche regeln. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 07.05.2015 vorgelegt. Anschließend wurde mit diesem Vorentwurf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Auch wurde am 07.05.2015 die Durchführung eines Investorenwettbewerbs angekündigt, der im Anschluss und in Kenntnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angeschoben werden soll.

Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird dem Ausschuss mit Vorlage B 15/0518 vorgelegt.

Der anliegende Auslobungstext (Anlage 2) konkretisiert die im Bebauungsplan-Vorentwurf vorgenommenen Festsetzungen und gibt ergänzende Vorgaben bezüglich der zukünftigen Bebauung. Gegliedert ist der Auslobungstext in einen ersten Teil A, der im Wesentlichen die rechtlichen, städtebaulichen/architektonischen, landschaftlichen/naturräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen des näheren Umfeldes beschreibt, und einen zweiten Teil B, der die Ziele der Stadtentwicklung für diesen Bereich konkretisiert. Ein dritter Teil C enthält wichtige Ausführungen zum Wettbewerbsverfahren.

| | | | | | |
|-------------------|-----------------------|---------------|--|---------------------|-------------------|
| Sachbearbeiter/in | Fachbereichsleiter/in | Amtsleiter/in | mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11) | Stadtrat/Stadträtin | Oberbürgermeister |
|-------------------|-----------------------|---------------|--|---------------------|-------------------|

Zum **Teil B** kann zusammenfassend gesagt werden, dass von den Wettbewerbsteilnehmern eine Auseinandersetzung mit dem direkten Umfeld und der Rahmenplanung Norderstedt-Mitte gefordert wird. Städtebaulich bedeutet das, dass die Themen wie Dichte, Geschossigkeit, Gliederung, Übergänge zur Nachbarbebauung und zum Park bearbeitet werden sollen und für den Standort angemessene sowie für die Nachbarschaft verträgliche Lösungen vorzulegen sind.

Weiterhin gilt es ein Nutzungskonzept vorzulegen, das sich dem Thema Wohnen zuordnen lässt, so dass auch Seniorenwohnformen o. ä. möglich sind. Ein Schlüssel von 30 % geförderter Wohnungsbau ist zwingende Vorgabe.

Auch ist seitens der Wettbewerbsteilnehmer ein Mobilitätskonzept vorzulegen, das die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen zum Ziel hat und somit Alternativen zum eigenen Auto aufzeigen soll. Hinsichtlich der Ziele zum schonenden Umgang mit Ressourcen ist darüber hinaus ein Energiekonzept von den Teilnehmern des Wettbewerbes zu erarbeiten, hierbei kann auch auf das städtische Fernwärmenetz zurückgegriffen werden, das hier verfügbar ist.

Der Erhalt des Moorbekparks wird bereits über das beschlossene Parkpflege- und Entwicklungskonzept sichergestellt. Im Übergang zur bestehenden Bebauung und mit dem Ziel auch im neuen Baugebiet eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist im Entwurf ein Freiraumkonzept zu integrieren.

In dem Auslobungstext spiegeln sich die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen in Teilen wider. Neben einer Reihe von Hinweisen wurden auch klare Begrenzungen zum Maß der zulässigen Nutzung eingeführt. So wurden gegenüber der Festsetzung der Bebauungsplanung (3 Vollgeschosse) die direkt zum Deichgrafenweg orientierte Bebauung auf ein Maß von maximal 2 Vollgeschossen (ohne Staffel) reduziert. Den nachvollziehbaren Befürchtungen der direkten Nachbarn, dass eine neue Bebauung die Aufenthaltsqualität durch Verschattung und Einsichtnahme stark beeinträchtigen kann, wurde gefolgt. Außerdem wurde die Bebauung direkt an der Straße Buckhörner Moor auf 3 Vollgeschosse ohne Staffageschoss begrenzt. Auch die städtebauliche Dichte (festgesetzt durch Geschossflächenzahl) wurde von 1,2 auf 0,9 reduziert.

Ein weiteres Kapitel im Teil B der Auslobung hat den Kaufpreis zum Inhalt. Die Liegenschaften befinden sich im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt EGNO und eine Veräußerung an einen Investor ist vorgesehen. Es handelt sich bei diesem Wettbewerb nicht um einen reinen Ideenwettbewerb, sondern gleichzeitig werden Investoren angesprochen, die bereit sind, den jeweiligen Entwurf umzusetzen. Die Investoren sollen einen Kaufpreis abgeben, der über dem angegebenen Mindestkaufpreis liegt, um zu verhindern, dass Konzepte zulasten der Wirtschaftlichkeit Eingang in den Wettbewerb erlangen. Der Mindestkaufpreis wird mit Beginn der Auslobung veröffentlicht.

Im **Teil C** der Auslobung wird das Verfahren erläutert. Wichtig für die Teilnehmer sind hierbei natürlich der geforderte Umfang wie auch die Beurteilungskriterien. Zusammenfassend gilt es festzuhalten, dass die aus unabhängigen Stadtplanern/Architekten, Verwaltungsangehörigen, EGNO und Politik bestehende Jury anhand der Beurteilungskriterien in ihrer Entscheidung frei ist.

Das weitere Verfahren stellt sich so dar, dass noch vor Weihnachten der Wettbewerb durchgeführt werden soll, so dass zum Anfang 2016 die Jury tagen kann und eine Entscheidung getroffen werden soll.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Auslobungstext zum Investorenauswahlverfahren