

Antragsteller:

Kabs Immobilien Invest I GmbH & Co. KG  
Bosteler Feld 14  
21218 Seevetal

Vertreten durch  
WBRE WATERBOUND Real Estate GmbH  
Gerhofstraße 10-12  
20354 Hamburg

an  
Stadt Norderstedt  
Der Bürgermeister  
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr  
Rathausallee 50  
22846 Norderstedt

Hamburg, 15. März 2018

**Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Verfahrens für ein Wohn- und Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss in Norderstedt, Grundstück Berliner Allee 4 bis 12**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Kabs Immobilien Invest I GmbH & Co. KG, Bosteler Feld 14, 21218 Seevetal, beabsichtigt, auf den Grundstücken Berliner Allee 4 bis 12, Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79 und 85/24 der Gemarkung Garstedt ein Wohn- und Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss zu errichten. Geplant sind:

- eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 157 Stellplätzen für Bewohner, Mieter und Kunden,
- drei Einzelhandelsflächen mit jeweils weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eventuell ergänzt durch drei bis vier kleinere Ladeneinheiten,
- in den Obergeschossen im Norden Büro/Praxisflächen,
- in den übrigen Obergeschossen ca. 96 Wohneinheiten,
- auf den eingeschossigen Gebäudeteilen begrünte Dachgärten für die Bewohner des Hauses und
- Dachbegrünungen zur Verbesserung des Lokalklimas.

Die Anzahl der Geschosse variiert zwischen eins, überwiegend vier und sechs bis sieben, um ein ausdifferenziertes Gebäude mit einer interessanten Architektursprache zu ermöglichen, die der Zentralität des Standortes angemessen ist. Die geplante GRZ liegt bei ca. 0,6, die GFZ bei ca. 2,5. Der Erschließung erfolgt von der Berliner Allee aus.

Mit der Planung soll in zentraler und durch den ÖPNV sehr gut erschlossener Lage von Garstedt eine bauliche Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie eine städtebauliche Aufwertung erfolgen. Zwischen der Erweiterung des Herold-Centers im Norden und dem Neubau der Norderstedter Bank im Süden bildet die jetzige Bebauung auf den Grundstücken Berliner Allee 4 bis 12 mit einer zweigeschossigen Reihenhausbauung, oberirdischen Garagen und einem ein- bis zweigeschossigem Möbelhaus eine städtebauliche Lücke, mit geringer raumprägender Wirkung. Auch die Architektur fällt gegenüber den in den letzten Jahren erfolgten bzw. bereits geplanten baulichen Aufwertungen in der Umgebung deutlich ab. Mit der Errichtung von kleinflächigem Einzelhandel, Büros, und Praxen soll die

Zentralität Garstedts als Versorgungs- und Dienstleistungsstandort behutsam erweitert und gestärkt werden. Gleichzeitig soll durch die Errichtung von Wohnungen in den Obergeschossen ein derzeit untergenutztes Grundstück entsprechend seiner innerstädtischen Zentralität weiterentwickelt werden, wodurch dringend benötigter Wohnraum in bereits erschlossener Lage bereitgestellt werden kann. Dies beinhaltet auch 30 % öffentlich geförderte Wohnungen. Das als gemischt genutztes, geplantes Gebäude mit Wohnen, Einzelhandel und Büros entspricht dem städtebaulichen Zielen der Flächenkonversion, der Innenentwicklung, der Nachverdichtung und der „Stadt der kurzen Wege“, in dem Wohnen und Arbeiten wieder zusammengeführt und das Stadtleben gestärkt werden. Eine monofunktionale Nutzung des Grundstückes soll bewusst nicht erfolgen. Angestrebt wird ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von ca. 7.000 m<sup>2</sup> (Grundstück selbst ca. 6.600 m<sup>2</sup>) beantragen wir, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, beantragen wir, die Kabs Immobilien Invest I GmbH & Co. KG, Bosteler Feld 14, 21218 Seevetal, hiermit in schriftlicher Form, das bestehende Planrecht in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB zu ändern und der aktuellen Planung anzupassen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt erstellt. Die Errichtung von 30 % geförderte Wohnungen können im Durchführungsvertrag verankert werden.

Die Kabs Immobilien Invest I GmbH & Co. KG bestätigt hiermit, sämtliche Planungskosten inklusive der notwendigen Gutachten für den Bebauungsplan zu tragen. Uns ist bekannt, dass viele Faktoren auf ein Planverfahren Einfluss haben und deshalb ein Scheitern nie ganz auszuschließen ist. Selbst für diesen Fall – und unabhängig vom Grund des Scheiterns – oder bei einer gerichtlichen Aufhebung des Plans werden wir keine Erstattung der Planungskosten oder sonstigen vergeblichen Aufwendungen von der Stadt Norderstedt verlangen.

Wir schlagen Ihnen folgende Fachplanungsbüros vor:

Architekturbüro SKAI aus Hamburg für die Hochbauplanung  
Stadtplanungsbüro Evers & Küssner aus Hamburg für die Bauleitplanung  
Landschaftsplanungsbüro Jacob aus Norderstedt für Umweltbelange  
Lärmkontor aus Hamburg für die schalltechnischen Untersuchungen  
LOGOS aus Hamburg für die Erschließungsplanung und Verkehrsbelange

Weitere Fachplanungsbüros werden bei Bedarf in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt beauftragt.

Wir stimmen einer Veröffentlichung unseres Namens und unseres Antrags im Rahmen der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans zu.



.....  
(Unterschrift)

Anlage:

- Lagepläne und Grundrisse der Planung
- Beschreibung des Bauvorhabens
- Nachweis Grundeigentümer