

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 18/0434
601 - Fachbereich Planung			Datum: 20.09.2018
Bearb.:	Röll, Thomas	Tel.:-209	öffentlich
Az.:	/Hom		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	01.11.2018	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 336 Norderstedt "südwestlich Verkehrsknoten Ochsenzoll",
Gebiet: zwischen Langenhorner Chaussee und Tarpenbek, südlich Segeberger Chaussee**

hier: a) Aufstellungsbeschluss

b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 336 Norderstedt "südwestlich Verkehrsknoten Ochsenzoll", Gebiet: zwischen Langenhorner Chaussee und Tarpenbek, südlich Segeberger Chaussee beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 15.10.2018 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2 zur Vorlage B 18/0434). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von Wohnbauflächen für betreutes Wohnen
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Grünflächen für eine Parkanlage

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

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich / in einem Scoping-Termin erfolgen.

- b) Gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, Bebauungsplan Nr. 336 Norderstedt "südwestlich Verkehrsknoten Ochsenzoll", Gebiet: zwischen Langenhorner Chaussee und Tarpenbek, südlich Segeberger Chaussee (Anlage 2 zur Vorlage B 18/0434) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das Baukonzept (Anlagen 4 und 5 zur Vorlage B 18/0434) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7,

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

8, 11 und 13 der Anlage 7 der Vorlage B 18/0434 durchzuführen.

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

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Zahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung:
14

Davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenthaltung:.....

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanes für den Bereich südwestlich des Verkehrsknotens Ochsenzoll vor (Anlage 6 dieser Vorlage).

Städtebauliche Einbindung/ Projekt

Der Schmuggelstieg ist ein historisch gewachsener Einzelhandels- und Wohnstandort in Norderstedt an der Grenze zum benachbarten Hamburg, der neben seiner Versorgungsfunktion auch eine hohe identitätsstiftende Bedeutung für die Bevölkerung der umliegenden Wohngebiete hat. Seit dem Jahre 2009 wurde das Quartier (u.a. durch Verdichtungsmaßnahmen) funktional und städtebaulichen aufgewertet und somit ein Beitrag zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit geleistet.

Einzig der im Volksmund als Moby Dick bekannte Geländebereich unmittelbar südwestlich des Verkehrsknotens Ochsenzoll konnte aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht entwickelt werden. Diese Voraussetzungen liegen jetzt vor.

Die in städtebaulich bedeutsamer Lage befindliche potenzielle Baufläche verdient eine architektonische Akzentuierung, die ihrem Standort im direkten Übergang nach Hamburg gerecht wird. Aus Sicht der Verwaltung ist dies mit dem vorliegenden Neubauprojekt gelungen.

Geplant ist eine 6-geschossige Wohnanlage mit insgesamt 86 Wohneinheiten (70 Prozent für betreutes Wohnen) und einen Bereich für öffentlich geförderten Wohnungsbau (30 Prozent) mit Tiefgarage. Der architektonisch in 4 „Stadhäuser“ gegliederte Baukörper erstreckt sich entlang den Straßen Ohechaussee und Langenhorner Chaussee, so dass ein vom Verkehrslärm weitgehend abgeschirmter öffentlich nutzbarer Parkbereich (Schmuggelpark) sichergestellt würde.

Planungsrecht

Derzeitige Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist § 34 BauGB. Für das Neubauprojekt bedarf es Planungserfordernis in Form eines Bebauungsplanes. Es handelt sich bei dem Vorhaben zwar um ein Wohnungsbauprojekt auf einem im FNP als gemischte Baufläche dargestellten Grundstück, aufgrund der geringen Flächengröße ist eine Änderung des FNP allerdings nicht erforderlich. Eine gemischte Nutzung kann in Zukunft weiterhin realisiert werden.

Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich grenzt unmittelbar an die planfestgestellten Flächen zum Verkehrsknoten Ochsenzoll. Erfasst werden die Bauflächen für das Neubauprojekt sowie der überwiegende Bereich des „Schmuggelparkes“.

Eigentumsrechtliche Situation

Die Realisierung der Planung setzt eine Neuordnung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse voraus. Während die im Plangeltungsbereich festzusetzenden Grünflächen im Eigentum der

Stadt (derzeit noch Bundesflächen) verbleiben sollen, ist beabsichtigt, die Bauflächen, die die Egno erworben hat, auf den privaten Investor zu übertragen.

Mit dem Investor wird zudem über den Abschluss eines Grundstückstauschvertrages verhandelt.

Die Stadt beabsichtigt eine westliche Teilfläche des Flurstückes 1108 zu übernehmen. Es handelt sich um eine Abrundungsfläche des „Schmugglerparks“, die auch die Fertigstellung der Wegeverbindung von der Segeberger Chaussee ermöglichen soll.

Andererseits verfügt die Stadt nordöstlich des Bauvorhabens über Restflächen, die kaum sinnvoll zu nutzen sind. Diese sollen an den Investor abgegeben werden.

Die dort vorhandenen Regen- und Schmutzwasserleitungen würden über Dienstbarkeiten abgesichert.

Erschließung

Aufgrund der topographischen Besonderheiten und der Lage des Areals unmittelbar am Verkehrsknoten Ochsenzoll wird eine verkehrlich Ein- und Anbindung nur durch Rechtsrein und Rechtsraus-Verkehr gesichert sein. Im Zuge des Planverfahrens ist die Leistbarkeit gutachterlich nachzuweisen.

Bebauung/Baumschutz

Der parkartige Charakter und insbesondere der hochwertige Baumbestand im Plangebiet sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Auf Grund der beengten Grundstückssituation sind aber nach derzeitigem Kenntnisstand einige Bäume von der Baumaßnahme betroffen, da keine ausreichenden Abstandsflächen zur Vegetation zur Verfügung stehen. Dieses sind möglicherweise ca. 20 Bäume unterschiedlicher Art und Größe, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt fallen. Eine genauere Betrachtung inkl. Baumgutachten erfolgt im Laufe des Verfahrens. Maßnahmen zur Fällung oder zum Rückschnitt des Baumbestandes sowie die Vereinbarung von Ersatzpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt. Auf den Schutz des Baumbestandes ist im Rahmen der Bauausführung besonderes Augenmerk zu richten.

Immissionsschutz

Im Vorwege wurde eine gutachterliche Bewertung der Immissionssituation durchgeführt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Voruntersuchung zeigen an den Fassaden Straßenlärmpegel, die an der lärmabgewandten Gebäudeseite überwiegend die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) Tag/Nacht für allgemeine Wohngebiete einhalten, an der straßenseitigen Gebäudeseite überschreiten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) wird auch an der straßenzugewandten Gebäudeseite überwiegend unterschritten,

Im Grundriss folgt das geplante Gebäude dem Straßenverlauf am Kreisverkehr, so dass jeweils ein Gebäudeflügel die straßenabgewandte Gebäudeseite des anderen abschirmt. Das Gebäude kann nicht abgerückt werden, um die Lärmbelastungen straßenseitig zu verringern, weil sich im Süden und Westen ein öffentlicher Park befindet. Die Gebäudetiefe ist notwendig, um die den Flächenverbrauch zu minimieren und eine angemessene Zahl von Wohnungen zu erhalten.

Der Bauherr ist von einer Mittelgangerschließung der Wohnungen aufgrund der Lärmsituation abgerückt, um möglichst viele Aufenthaltsräume an die lärmabgewandte (=straßenabgewandte) Gebäudeseite anzuordnen. Nach dem Planungsstand vom 05.09.18 sind 11 Wohnungen von 16 Wohnungen im Regelgeschoss durchgesteckt, so dass 11 Wohnungen über Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen. 21 von 40 Aufenthaltsräume sind lärmabgewandt angeordnet, obwohl die Ansichtsfläche der straßenabgewandten Fassade viel kleiner als der straßenseitige Fassade ist. Wohnen ist daher aus schalltechnischer Sicht möglich.

Für den Schallschutz ist es wichtig und erforderlich, insbesondere für die Aufenthaltsräume an der straßenseitigen Gebäudeseite einen ausreichenden Schallschutz durch Dämmung

der Außenbauteile zu erzielen (passiver Schallschutz). Deswegen wird empfohlen, eine Festsetzung nach der aktuellen DIN4109-1 zu treffen, welche den hinreichenden baulichen Schallschutz sichert. Weil die Fenster während des Schlafens geschlossen bleiben müssen, um ruhige Schlafbedingungen im Schlafräum zu schaffen, ist eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Beachtung des Schallschutzes beispielsweise über Laibungslüfterherzustellen. Dazu wird eine entsprechende Festsetzung empfohlen.

Nach der Planung sind Balkone als Außenwohnbereiche vorgesehen, welche auch straßenseitig liegen. Um Außenwohnbereiche adäquat nutzen zu können, dürfen die Schallpegel im Außenwohnbereich einen Pegel von 65 dB(A) am Tage nicht überschreiten. Straßenzugewandt sind die Pegel jedoch überschritten (Fassadenpegel + 2 dB aufgrund der Reflexion an der Fassade). Um den Pegel entsprechend zu vermindern, können die Außenwohnbereiche verglast werden, Damit sind Pegelminderungen von 8 dB erreichbar. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Ruhender Verkehr

An der Langenhorner Chaussee befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Stellplätzen. Im Zuge des „städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Schmuggelstieg Norderstedt“ hat sich heraus gestellt , dass die ersatzweise Bereitstellung von Stellplätzen z.B. in der Tiefgarage eines Neubaus nicht förderfähig ist. Die Bereitstellung von ebenerdigen Stellplätzen im direkten Umfeld scheidet ebenfalls aus.

Nach Kenntnis der Verwaltung wird die Stellplatzanlage allerdings nur in geringem Umfang von Kunden des Nahversorgungszentrums Schmuggelstieg genutzt. sondern dient überwiegend dem Parkverkehr von Anwohnern der umgebenden Wohnbebauung..

Mit der Realisierung des Geschäfts-und Wohngebäudes Am Tarpenufer 3-5 wurden zusätzliche Parkraumangebote für Kunden geschaffen. Ferner stehen weiterhin Parkraumangebote auf dem städtische Grundstück Ulzburger Straße 6 zur Verfügung.

Der für das Neubauprojekt in einer Tiefgarage (TGA) erfolgte Nachweis von insgesamt 32 Stellplätzen ist nach erster Einschätzung durch die Bauaufsicht der Verwaltung ausreichend. Dabei wird für den öffentlich geförderten Wohnungsbau ein Stellplatzschlüssel von 0,7 ST/WE und für die Pflegeeinrichtung von 0,2 ST/WE angesetzt.

Altlasten

Nach erster Erkenntnis stehen dem Neubauvorhaben keine Hindernisse hinsichtlich Realisierung entgegen. Die endgültige Klärung bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wird das Neubauprojekt ausführlich in seiner Sitzung vorgestellt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
3. Luftbild Bestand
4. Bebauungskonzept
5. Projektbeschreibung
6. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (**nicht öffentlich**)
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung