

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 21/0651
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 29.12.2021
Bearb.:	Blaudszun, Jan	Tel.: -651	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	20.01.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße", Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee; hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße", Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 29.12.2021 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 2 zur Vorlage B 21/0651). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee

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

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 Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

Sachverhalt:

An die Stadt Norderstedt ist ein Investor herangetreten und hat der Verwaltung ein Bebauungskonzept für die Flurstücke 53/4, 56/10 und 56/11 der Gemarkung Garstedt Flur 15 an der Ohechaussee 16 - 22 und Ochsenzollerstraße 198 – 206 vorgelegt.

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich zwei ältere zweigeschossige Backsteingebäude, sowie das dreigeschossige Gartenfachmarktcenter Meyer's Mühle aus den 70er und 80er Jahren.

Der Antrag auf Aufstellung eines Bauleitplanes wurde mit diesem Bebauungskonzept gestellt. Mit Beschluss vom 01.10.2020 (Vorlage B 20/0306) wurde die Verwaltung beauftragt ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zu dem in der Sitzung vorgestellten Konzept wurden Überarbeitungsbedarfe formuliert.

Das überarbeitete Entwurfskonzept wurde in der Sitzung am 16.09.21 erneut präsentiert.

Die städtebauliche Konzeption (s. Anlage 4) des Investors sieht einen fünfgeschossigen Kopfbau + Staffelgeschoss an dem Knotenpunkt Ohechaussee – Ochsenzoller Straße vor. An den Kopfbau schließt sich an der Ohechaussee ein Riegelbau mit 4 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss an. An der Ochsenzoller Straße ist eine geschlossene Bebauung mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen. Im hierdurch entstehenden Hof ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein weiteres viergeschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss geplant.

Die Staffelgeschosse der beiden Riegelbauten erfahren jeweils straßenseitig einen Rücksprung um den Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden. Vertikal erfolgt eine Gliederung der Gebäude über die Treppenhäuser sowie Balkone und Loggien.

In dem Gebäude entlang der Ohechaussee sowie im Kopfbau sind im Erdgeschoss sowie teilweise im ersten Obergeschoss, gewerbliche Nutzungen (Arztpraxen, Immobilienentwickler, Anwaltskanzleien, ggf. Gastronomie) geplant. Einzelhandelsflächen sind nicht vorgesehen, um eine Konkurrenz zum nahegelegenen Schmuggelstieg zu vermeiden. In den darüber liegenden Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Für die Bebauung an der Ochsenzoller Straße und das Gebäude im Hof ist eine vollständige Wohnnutzung vorgesehen.

Alle Neubauten erhalten Flachdächer, für die eine Begrünung vorgesehen ist. Diese leistet u.a. auch einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung.

Insgesamt sollen durch das Vorhaben ca. 139 Wohneinheiten realisiert werden. 50 Prozent der Wohnungen werden öffentlich gefördert. Zusätzliche sollen ca. 6-8 Gewerbeeinheiten entstehen.

Der Wohnungsmix des Vorhabens sieht derzeit folgende Wohnungsgrößen vor:

59 WE mit einer Wohnungsgröße kleiner als 50 m²

52 WE mit einer Wohnungsgröße von 50 bis 75 m²

28 WE mit einer Wohnungsgröße größer als 75 m²

Für das Vorhaben wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Dieses sieht die Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter vor. Ebenfalls ist die Kooperation mit einem Leihfahrradanbieter geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Insgesamt stehen hier ca. 126 Stellplätze zur Verfügung. Von diesen 126 Stellplätzen sind 5 als „Smart“-Stellplätze bzw. Stellplätze für Kleinwagen errichtet.

Es ergibt sich somit ein Stellplatzschlüssel von 1:1 für den freifinanzierten Wohnungsbau und 1:0,7 für den geförderten Wohnungsbau. Für die Gewerbeeinheiten sind je Einheit 3 Stellplätze vorgesehen. Das erste Mobilitätskonzept sowie eventuell weitere erforderlichen Gutachten werden im weiteren Planverfahren angepasst bzw. erstellt.

Die Erschließung der Tiefgarage ist über zwei Zufahrten geplant, die an der Ochsenzoller Straße und der Ohechaussee liegen.

Eine Aufstellfläche / Umfahrt für Kurierfahrzeuge/ Kurzparker ist im Bereich der Tiefgaragenzufahrt an der Ochsenzoller Straße vorgesehen.

Für das Dach der Tiefgarage im Innenhof ist eine Begrünung vorgesehen, mit Ausnahme der Flächen, die für die Erschließung bzw. als Spielplatzflächen erforderlich sind.

Unter dem Bereich des Kopfbaues befindet sich unterhalb der Tiefgarage ein weiteres Untergeschoss, indem ein Großteil der erforderlichen Abstellräume untergebracht werden.

Das Vorhaben berücksichtigt bereits zukünftig eventuell erforderliche Flächen für Straßenerweiterungen.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
3. Städtebauliche Konzeption „Meyers Mühle“