

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 00/0506	
13 - Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte			Datum: 29.09.2000	
Bearb.	: Fr. Hohmann-Hansen	Tel.: 2 03	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: br/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

07.12.2000

B-Plan 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung

Gebiet: Zwischen Norderstraße und Rathausallee;

a) Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

b) Beschluss zur erneuten Bürgerbeteiligung (Veranstaltung)

c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- a) Das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung soll entsprechend den Ausführungen in der Anlage 3 dieser Vorlage erfolgen.
- b) Eine erneute Bürgerbeteiligung in Form einer Veranstaltung ist gemäß Anlage 9 dieser Vorlage (Maßnahmenkatalog) durchzuführen.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, Gebiet: Zwischen Norderstraße und Rathausallee, wird einschließlich der Begründung, Stand: November 2000, gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, sowie die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel zu der öffentlichen Auslegung zu beteiligen. Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Anregungen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB 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

Mit Datum vom 07.12.1995 beschloß der Planungsausschuss die Aufstellung des B-Plans 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, für das Gebiet zwischen Norderstraße und Rathausallee. Gleichzeitig wurde die teilweise Aufhebung des B-Plans Nr. 158 und der Verzicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen, da der B-Plan aus dem Rahmenplan für Norderstedt-Mitte entwickelt werden sollte.

Für den Geltungsbereich des B-Plans wurde von privater Seite ein gutachterlicher städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt mit dem Ziel, eine adäquate planerische Lösung für diesen städtebaulich bedeutsamen innerstädtischen Bereich zu finden. Der westliche Teil des Geltungsbereiches steht im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft, die östliche Dreiecksfläche gehört dem Land Schleswig-Holstein.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Der erste Preisträger realisierte in seinem Entwurf die Zielsetzung des Rahmenplans, an der Rathausallee eine straßenbegleitende städtische Bebauung mit Wohnungen und Läden zu entwerfen; er entwickelte die Idee des innerstädtischen Charakters der Fläche jedoch noch weiter durch eine zusätzliche Bebauung an der Norderstraße.

Planungsausschuss und Magistrat beschlossen, dass der B-Plan auf der Grundlage des Entwurfes des ersten Preisträgers (Architekten Rogalla und Kitzmann) erarbeitet werden solle.

Am 06.11.1997 billigte der Planungsausschuss den B-Planentwurf und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.

In der am 12.11.1997 folgenden Sitzung des Umweltausschusses wurde der dem B-Plan zugeordnete GOP gebilligt; gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, eine andere als die im GOP vorgeschlagene Ausgleichsfläche, möglichst im Bereich Norderstedt-Mitte, zu ermitteln.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand statt vom 05.01.1998 bis 09.02.1998.

Sowohl die frühzeitige Bürgerbeteiligung als auch die öffentliche Veranstaltung (21.01.1998) führten zu erheblichem Widerstand in der Bevölkerung gegen die geplante Bebauung der Fläche überhaupt, besonders aber gegen die vorgesehene Bebauung an der Norderstraße und deren Folgen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und weitere Abstimmungsgespräche ergaben außerdem, dass die östliche landeseigene Dreiecksfläche ggf. für eine bauliche Erweiterung des Arbeitsamtes zur Verfügung stehen und daher beim bisherigen Eigentümer (Land Schleswig-Holstein) verbleiben sollte.

Daraufhin erarbeitete die Verwaltung Skizzen für ein verändertes städtebauliches Konzept.

Anhand dieser Skizzen wurde die o. g. Problematik in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 05.11.1998 mit folgendem Ergebnis erörtert:

Die Bebauung an der Norderstraße sollte entfallen.

Die Zeile an der Rathausallee sollte in zwei kürzere Zeilen geteilt werden mit einer Lücke dazwischen.

Die dann entstehenden zwei Zeilen sollten ein viertes Vollgeschoss erhalten anstelle des bisherigen Staffelgeschosses, jedoch unter Ausschluss eines zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschosses.

Die Tiefgaragenzufahrt sollte nach Möglichkeit in die entstehende Lücke zwischen den beiden Zeilen verlegt werden, um eine Störung des westlichen angrenzenden Grundstücks zu vermeiden.

Zur Verbesserung der Eingriffs-/Ausgleichssituation sollte die Tiefgarage ggf. unter die beiden Zeilen an der Rathausallee verschoben werden.

Die anstelle der Stadtvillen entstehende Freifläche sollte der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Es soll eine erneute Bürgerbeteiligung stattfinden, bei der entsprechende Bebauungsvorschläge vorgestellt werden.

Aufbauend auf der Empfehlung des Planungsausschusses entwickelte die Verwaltung verschiedene Planungsvarianten, die am 20.01.1999 in der Technischen Kommission mit folgendem zusammengefassten Ergebnis erörtert wurden:

Für die Bebauung der Fläche sollten zwei kurze Zeilen anstelle einer langen Zeile vorgesehen werden, abweichend vom Ergebnis des Gutachtens. Es sollte nur noch die klare Zeilenlösung weiter verfolgt werden, keine Varianten der Zeilenlösung mehr.

Die TK empfahl, für die Lage der Tiefgaragenzufahrt eine gemeinsame Lösung mit dem Arbeitsamt zu finden; falls keine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit dem Arbeitsamt möglich wäre, sollte die Tiefgaragenzufahrt in die Abstandsfläche zwischen den beiden kurzen Zeilen gelegt werden.

Auf Grund der genannten Empfehlungen des Planungsausschusses und der TK wurde der B-Planentwurf überarbeitet und in die nun vorliegende Fassung gebracht; diese Fassung soll auch in der Bürgerveranstaltung, die im Rahmen der zu beschließenden Offenlage stattfinden soll, vorgestellt werden.

Das neue Konzept basiert auf folgenden Grundlagen:

1. Die östliche Dreiecksfläche verbleibt im Geltungsbereich und wird, abweichend vom bisherigen B-Planentwurf, dem Baugebiet 9 (Arbeitsamt) des B-Plans Nr. 159 (Neufassung) zugeordnet. Die dortigen Festsetzungen werden im Geltungsbereich dieses B-Plans weiter geführt. Im Bereich der Dreiecksfläche wird der rechtskräftige B-Plan Nr. 159 überplant.
2. Die Bebauung mit Stadtvillen an der Norderstraße entfällt.

3. An der Rathausallee werden zwei kürzere, viergeschossige Zeilen unter Ausschluss eines weiteren Staffel- oder Dachgeschosses vorgesehen.
4. Eine gemeinsame Tiefgaragenlösung mit dem Arbeitsamt erübrigt sich, da sich das Arbeitsamt mit einer anderen Tiefgaragenlösung bereits im Bau befindet.

Die Tiefgaragenzufahrt wird nicht in die Lücke zwischen den beiden Zeilen gelegt, da dies zu einer städtebaulich unbefriedigenden Lösung führen würde:

Eine Tiefgaragenzufahrt in der Lücke würde eine starke räumliche Trennung der beiden Zeilen bewirken und sich erheblich störend auf den daneben liegenden, nach Norden führenden Weg (Wegerecht) auswirken. Statt dessen liegt die Tiefgaragenzufahrt weiterhin im Westen des Grundstücks, mit einer gegenüber der bisherigen B-Planfassung verkürzten Tiefgaragenzufahrt. Gleichzeitig wird eine Lärmschutzwand zum westlichen Grundstück im Bereich der Einfahrt neu festgesetzt. Weiterhin erhalten bleiben der Abstand der Tiefgarageneinfahrt zum westlichen Grundstück und die bisher bereits vorgesehene Bepflanzung. Durch die genannten Maßnahmen wird eine Lärmbelästigung des westlichen Nachbargrundstücks auf ein Minimum reduziert.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Westen hat außerdem zur Folge, dass die gesamte Tiefgarage nun unter das Gebäude verlegt werden kann, sodass weniger versiegelte Fläche entsteht und die Gärten der Erdgeschosswohnungen beliebig bepflanzt werden können. Eine Tiefgaragenzufahrt in der Lücke wäre bei der nun vorgesehenen Lage der Tiefgarage nicht möglich gewesen, da die erforderliche Rampenlänge nicht hätte untergebracht werden können.

5. Die Tiefgarage wird unter das Gebäude verschoben (s. auch unter 4.).
6. Die entstehende Freifläche an der Norderstraße wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht: Parallel zur Norderstraße wird mit einem für den Baumerhalt erforderlichen Abstand ein 4 m breites Wegerecht zugunsten der Stadt Norderstedt (später Widmung für die Öffentlichkeit) auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Auf Grund des Auftrags der Gremien an die Verwaltung, eine andere Ausgleichsfläche vorzuschlagen, und auf Grund der vorgezogenen Beteiligung der TÖBs und Fachdienststellen haben sich folgende weitere wesentliche Änderungen im B-Planentwurf und in der Begründung ergeben:

- Die neue Ausgleichsfläche wird im B-Plan 241 nachgewiesen. Die Ausgleichsfläche im B 241 wird durch entsprechende textliche Festsetzungen im B 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, diesem B-Plan zugeordnet.

Trotz der hinsichtlich der Ausgleichsregelung günstigen Planänderungen (Nr. 1 bis 6) verbleibt ein erheblicher Kompensationsbedarf für die Beseitigung der flächigen Gehölzbestände bestehen; da dieser weiterhin nicht im Plangeltungsbereich abgedeckt werden kann, bleibt das Erfordernis des Nachweises einer geeigneten Ausgleichsfläche bestehen.

Nach längerer intensiver, jedoch erfolgloser Suche nach einer solchen Fläche in Norderstedt-Mitte konnte kürzlich eine geeignete stadteigene Fläche im B 241 nachgewiesen werden. Dieser B-Plan liegt in unmittelbarem Anschluss an Norderstedt-Mitte. Der B 241 wird zeitnah aufgestellt, sodass die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls zeitnah erfolgen kann.

- Der Stellplatzschlüssel wird erhöht von 0,7 St/WE auf 1,0 St/WE. Diese Erhöhung erscheint angemessen, wenn man die Entwicklung des Stellplatzbedarfs im übrigen Stadtgebiet einerseits betrachtet und andererseits das Angebot an Parkplätzen, P + R-Möglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nachbarschaft berücksichtigt.
- Die Funktionsfähigkeit der erforderlichen Rettungswege ist durch die geringfügig veränderten Festsetzungen (verschobene Standorte Müllsammelstellplätze, verbreitertes Wegerecht) nun gegeben.
- Das Ergebnis der UVP ist berücksichtigt und eingearbeitet worden (Entfall der Stadtviellen; weniger versiegelte Flächen; Ausgleichsregelung).

Durch den B-Plan werden der rechtskräftige B 158 und der rechtskräftige B 159 teilweise überplant.

Der B-Planentwurf stimmt nunmehr mit dem Rahmenplan 94 überein.

Der F-Plan 84, in dem die maßgebliche Fläche als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt ist, wird im Parallelverfahren geändert.

Die Überarbeitung des B-Planes wurde durch das beauftragte Planungsbüro Baumgart, Pahl-Weber durchgeführt.

Der zugeordnete Grünordnungsplan wurde zeitgleich vom beauftragten Landschaftsarchitekten – Büro Hess-Jacob – überarbeitet.

Beide Pläne werden in der Sitzung des Planungsausschusses am 07.12.2000 von den beauftragten Büros vorgestellt.

Anlage(n)