

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0062
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 08.02.2007
Bearb.	: Frau Kroker, Beate	Tel.: 204	öffentlich
Az.	: 6013/kro - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

01.03.2007

"Entwicklungsfläche Ulzburger Straße / Rüsternweg", Gebiet: westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Buchenweg, südlich Heidbergstraße; hier: Grundsatzbeschluss zu städtischen Rahmendaten

Beschlussvorschlag

Die vorgestellten städtebaulichen Rahmendaten für die Überplanung der Flächen werden gebilligt. Der vorgestellte Verfahrensablauf wird zur Kenntnis genommen.

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: ...

Sachverhalt

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EgNo) beabsichtigt, die „Entwicklungsfläche Ulzburger Straße / Rüsternweg“, Gebiet: westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Buchenweg, südlich Heidbergstraße, einer Bebauung zuzuführen.

Bei dieser Fläche handelt es sich um die letzte größere zusammenhängende unbebaute Fläche im Bereich des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte (Anlage 2). Sie befindet sich im Eigentum der EgNo. Die Fläche besitzt eine Größe von ca. 40.000 m² und ist derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Für den nördlichen Teilbereich war bis zum Jahr 2001 der B 157 Süd (Satzungsbeschluss) anzuwenden. Da sich die Planungsziele nicht verwirklichen ließen, wurde das Verfahren mit Beschluss der Stadtvertretung am 11.12.2001 (Vorlage-Nr. B 01/0569) eingestellt.

Um ein qualifiziertes städtebauliches Konzept zu entwickeln, das auch investorenseitig realisierbar ist, ist seitens der Verwaltung und der EgNo vorgesehen, ein konkurrierendes Investoren / Planerverfahren (Investoren in Arbeitsgemeinschaft mit Architekten) durchzuführen, um auf der Grundlage der Ergebnisse die Fläche an einen bzw. mehrere Investoren zu veräußern und von diesen vorhabenbezogene Bebauungspläne zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes erstellen zu lassen.

Das Wettbewerbsverfahren soll durch ein qualifiziertes Büro durchgeführt werden.

1. Städtebauliche Eckdaten:

Als Rahmen für die Erarbeitung der städtebaulichen und Investorenkonzepte hat die hauptamtliche Verwaltung die nachfolgenden städtebaulichen Eckdaten zu Nutzungen, Erschließung, Freiflächengestaltung, baulich-räumlichen Gestalt und zu Umwelt-

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

belangen gemacht.

1.1 Nutzungskonzept:

Schwerpunkt liegt auf folgenden Nutzungen:

- seniorenorientierten Nutzungen in Verbindung mit differenzierten Wohnangeboten für Senioren
- ergänzt durch qualitativ hochwertigen Wohnungsbau mit Wohnformen für verschiedene Zielgruppen
- Gesundheit / Wellness, u. U. in Verbindung mit den Segeberger Kliniken
- verschiedene Freizeiteinrichtungen für alle Altersgruppen
- Dienstleistungen, Verwaltungen Büros
- Hotel, ggf. mit Räumen für Kongresse, Veranstaltungen und Events

Einzelhandel ist nicht vorgesehen, da das Gutachten zur „Aufwertung und Stärkung des Zentrums Norderstedt-Mitte“ der BBE Unternehmensgruppe kommt zu dem Ergebnis, dass weiterer Einzelhandel an diesem Standort die Funktion der Rathausallee und des Harksheider Marktes als Einzelhandelsstandort schwächen würde)

1.2 Erschließung:

Die äußere Erschließung erfolgt über zwei Anbindungspunkte an die Ulzburger Straße. Es ist davon auszugehen, dass hierfür zwei Linksabbiegespuren eingerichtet werden müssen. Dieser Flächenbedarf geht zulasten des Plangebietes.

An der Heidbergstraße und am Buchenweg sind untergeordnete Anbindungspunkte im Einzelfall denkbar.

Die innere Erschließung ist sparsam zu dimensionieren.

Es sollen folgende Wegebeziehungen erhalten werden:

- der Rüsternweg, in Verlängerung nach Westen ist eine Fußgängerbrücke über die U-Bahn-Trasse geplant
- der stark frequentierte Rad- und Fußweg parallel zur U-Bahn-Trasse

Darüber hinaus sollen begrünte Wegebeziehungen in Ost-West-Richtung hergestellt werden, die im Bereich der neuen Anbindungspunkte die Ulzburger Straße queren und es soll eine kleinteilige fußläufige Durchlässigkeit für Öffentlichkeit, Nutzer und Bewohner hergestellt werden.

Vorhandene Leitungen im Plangebiet sind zu berücksichtigen. Insbesondere der Schmutzwasserkanal und der Regenwasserkanal innerhalb der überbaubaren Fläche. Diese Leitungen können überbaut werden, wenn die Kanaldeckel frei und zugänglich bleiben. Jedoch kann auch eine Verlegung in die öffentliche Fußwegeverbindung entlang der U-Bahn angedacht werden.

Das Plangebiet kann und soll an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen werden.

Analog der Bebauung in Norderstedt-Mitte sollen private Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Für Wohnnutzungen ist ein Stellplatzschlüssel von 1,3 – 1,5 St./WE nachzuweisen.

Öffentliche Stellplätze sind darüber hinaus als Besucherstellplätze vorzusehen.

1.3 Freiflächenkonzept:

Zum einen sollen erhaltenswerte Grünstrukturen gesichert und gestärkt werden, zum anderen gilt es, ein attraktives Umfeld neu zu schaffen.

Folgende Grünstrukturen sollen gesichert werden:

- der Grünzug entlang der U-Bahn mit dem vorhandenen Baumbestand
- der erhaltenswerte Baumbestand entlang des Rüsternweges
- Grünfläche südlich der Vitalia-Klinik soll als baumbestandene Freifläche

Der vorhandenen Baumbestand entlang der Ulzburger Straße wird durch die Anlage eines neuen Knotenpunktes zur Erschließung des Gebietes in Mitleidenschaft gezogen werden, sodass dieser Baumbestand (Birkenreihe) langfristig nicht zu sichern ist. Entlang der Ulzburger Straße soll jedoch als verbindendes Element eine Baumpflanzung entstehen, die einen alleeartigen Charakter erhalten soll, ohne die dahinterliegende Architektur in den Hintergrund zu drängen.

1.4 Baulich-gestalterischer Rahmen:

Ziel ist es, diesen Bereich entsprechend den Zielen des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte zu entwickeln, zugleich aber auch aktuellen Anforderungen zu entsprechen. Dieser Bereich ist zum einen Bestandteil des ehemaligen Entwicklungsbereiches Norderstedt-Mitte, zum anderen aber auch Bestandteil der Entwicklung an der Ulzburger Straße.

Das Plangebiet teilt sich in zwei große Teilbereiche, die durch den ehemaligen Straßenverlauf des Rüsternweges geteilt werden.

Für beide Teilflächen gilt:

- straßenraumprägende Raumkante mit einer viergeschossigen Bebauung
- in Ausnahmen, abhängig vom Konzept, kann die Geschossigkeit überschritten werden
- besonderes Augenmerk liegt auf der Gestaltung des Übergangs vom öffentlichen Raum zum privaten Raum, zumal im nördlichen Teilbereich eine Böschungskante berücksichtigt werden muss
- im rückwärtigen Bereich entlang der U-Bahn bauliche Höhe III-Geschosse betragen (auch hier gilt, dass dieses im Einzelfall überschritten werden kann)
- die Architektur soll sich an die bestehende Architektur Norderstedt-Mitte's anpassen, aber auch einer modernen Gestaltung Spielraum bieten

Eine besondere städtebauliche Ausbildung soll die Bebauung am Einmündungsbereich des Buchenweges erhalten, wobei die Besonderheit darin liegt, mögliche Flächenbedarfe für den Ausbau Buchenweg zu berücksichtigen, zum anderen in der besonderen Lage als baulicher Auftakt Norderstedt-Mitte's.

Ein städtebaulicher Konflikt, den es im Wettbewerb zu thematisieren gilt, ist der Umgang mit der verkehrlichen Belastung auf den angrenzenden Straßen und den daraus resultierenden Lärmimmissionen, ebenso die Lärmimmissionen, die aus der nahe gelegenen U-Bahn-Trasse resultieren.

1.5 Zu den Umweltbelangen:

Es werden Aussagen zur Nachhaltigkeit des Konzeptes erwartet und zur Aussagen zum ökologischen und Energie sparenden Bauen sind erwünscht.

Im Verfahren muss der Nachweis gebracht werden, dass der erforderliche Lärmschutz aufgrund der Verkehrsbelastung erbracht ist.

Grundsätzliche Aussagen zu Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind zu erstellen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsflächen sind zu benennen.

Anlagen:

1. Übersicht
2. Rahmenplan Norderstedt-Mitte, 2. Fortschreibung 1994
3. Städtebauliches Rahmenkonzept

Stand: 15.02.2007