

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 12/0192/1
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 21.12.2012
Bearb.:	Herr Thomas Röhl	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013/Herr Röhl -Io		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.01.2013	Entscheidung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspelohe", Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenbarg
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens

Beschlussvorschlag

a) Aufstellungsbeschluss

Auf Antrag von Herrn Schuster vom 18.05.2012 wird gemäß § 12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspelohe", Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenbarg beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom Mai 2012 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereiches Wohnen in Gewerbe an der Aspelohe
- Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen in Wohnbaugebiet unter Berücksichtigung der neu entstehenden Gemengelage
- Verlagerung von Emissionsschutz-Grün unter Berücksichtigung der neu entstehenden Gemengelage
- Neugestaltung eines Teilbereiches der Straße Aspelohe für öffentlichen Parkraum und Straßenbegleitgrün
- Sicherung der Wegebeziehung Aspelohe Rugenbarg

Der Flächennutzungsplan ist entsprechend zu ändern.

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

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

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

b) Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens

Im Vorwege der weiteren bauleitplanerischen Verfahrensschritte wird ein konkurrierendes Verfahren mit 4 eingeladenen Planungsbüros durchgeführt. Ziel ist die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Gesamtkonzepts für Wohnungsbau, das den vorgegebenen Rahmenbedingungen gerecht wird (siehe Anlage 5). Die Verwaltung wird beauftragt, das konkurrierende Verfahren durchzuführen.

Sachverhalt

Der Verwaltung der Stadt Norderstedt liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vor (siehe Anlage 4, nicht öffentlich).

Geplant ist, die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt planungsrechtlich festgesetzte Gewerbefläche (siehe Anlage 3), belegen an der Straße Aspelohe zukünftig für eine Wohnbauentwicklung einzusetzen.

Das derzeit mit Tennishallen und einer Stellplatzanlage bebaute und für Sportzwecke genutzte Grundstück Aspelohe 27, soll unter Einbeziehung der teils im städtischen Eigentum, teils in Privathand befindlichen, planungsrechtlich gesicherten Grünfläche (Emissionsschutz-Grün) einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der im Flächennutzungsplan 2020 als gewerbliche Baufläche resp. als Teil der Nebengrünverbindung Scharpenmoorpark / Rugenbarg dargestellte Bereich bildet derzeit den nördlichen Abschluss der Gewerbeentwicklung Nettelkrögen im Übergang zur angrenzenden Wohnbauentwicklung Aspelohe / Rugenbarg. Eine Umwandlung zugunsten einer wohnbaulichen Nutzung ist planerisch grundsätzlich denkbar, schmälert jedoch gleichzeitig das gesamtstädtische Angebot an gewerblichem Bauland. In seiner Sitzung am 21.06.2012 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr als Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ein vom potenziellen Investor erstelltes Reihenhauskonzept mit 59 WE vorgelegt, das aus städtebaulichen und immissionsrelevanten Gründen nicht überzeugen konnte (siehe Vorlage B 12/0192) Die Entscheidung wurde deshalb vertagt.

Die daraufhin zwischen Verwaltung und dem Grundeigentümer geführten Gespräche mündeten in dem Ergebnis, dass die Qualitätssicherung eines zukünftigen Wohnbaukonzeptes durch ein konkurrierendes Verfahren herbeigeführt werden soll. In einem ersten Gespräch mit den Vertretern aller Fraktionen, dem Grundeigentümer und der Verwaltung wurde darüber Einverständnis erzielt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die nachgenannten Aspekte von besonderer Bedeutung:

Umgestaltung des Straßenraums Aspelohe

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks Aspelohe 27 soll der öffentliche Straßenraum Aspelohe für Besucherparkplätze und einem höheren Grünanteil zulasten des Investors umgestaltet werden. Eine Notüberfahrt für Rettungs- und Krankenfahrzeuge soll dabei erhalten bleiben.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren ist zudem zu berücksichtigen, dass sich die umliegenden Gewerbegebiete real deutlich in Richtung auf gering emittierende Betriebe entwickelt haben. Viele der Gewerbebetriebe sind Büro, Handel, Dienstleistungen zuzuordnen. Hier ist aus Sicht der Stadt auch künftig zu erwarten, dass nicht mehr als etwa 50 % der Betriebe tagsüber ihre maximal zulässigen Emissionen ausschöpfen. Auch hieraus resultieren geringere Emissionen als aus uneingeschränkten voll genutzten Gewerbeflächen zu erwarten wären.

Verbleibende geringe Lärmkonflikte sind z. B. durch entsprechende Grundrissgestaltung, Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Loggien oder baulich vergleichbare Konstruktionen) zu kompensieren.

Wegebeziehung

Im Zuge des weiteren Verfahrens soll eine Wegebeziehung von der Straße Aspelohe über das Grundstück Aspelohe und die östlich anschließenden Privatflächen bis zum Rugenbarg planungsrechtlich gesichert und hergestellt werden.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans
3. Planzeichnung eines Ausschnitts des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 189 Norders-
tedt
4. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (nicht öffentlich)
5. Konzeptansatz zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens
6. Luftbild