

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|
| | | | Vorlage-Nr.: B 18/0212 |
| 601 - Fachbereich Planung | | | Datum: 18.04.2018 |
| Bearb.: | Röll, Thomas | Tel.: -209 | öffentlich |
| Az.: | 601/-lo | | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|---|-----------------------|----------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | 03.05.2018 | Entscheidung |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt "zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1"

Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee

- hier: **1. Aufstellungsbeschluss**
2. Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“, Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 16.04.2018 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3 zur Vorlage). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von Einzelhandelsflächen
- Sicherung von Flächen für den Geschosswohnungsbau
- Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung eines Abschnitts der Berliner Allee

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 334 Norderstedt „zwischen Berliner Allee und der U-Bahnlinie U1“, Gebiet: Flurstücke 90/75, 90/77, 90/79, 85/24, Flur 15 der Gemarkung Garstedt und ein Abschnitt Berliner Allee (Anlage 2 zur Vorlage) die öffentliche Unterrichtung

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

tung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das Bebauungskonzept vom.08.03.2018 (Anlage 5 zur Vorlage) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11 und 13 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

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.

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

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Berliner Allee 4 bis 12 vor (Anlage 7 dieser Vorlage).

Nach Rückbau der Bausubstanz (als Möbelhaus genutztes Geschäftsgebäude und des südlich benachbarten Wohngebäudes) soll ein mit Einzelhandels- und Wohnraumangeboten neu konzipiertes Gebäude errichtet werden (siehe Anlagen 5 und 6 dieser Vorlage). Dazu bedarf es der Änderung des geltenden Planrechtes (siehe Anlage 2 dieser Vorlage

Das Wohn- und Geschäftsgebäude stellt eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Antwort auf die Anforderungen an zeitgemäße Stadtentwicklung dar. Wohnraum in zentraler innerstädtischer Lage wird komprimiert bereitgestellt, ergänzende Einzelhandelsangebote stärken den Standort „Herold-Center“.

Im Vorwege eines Bauleitplanverfahrens wurden nachfolgende Aspekte der städtebaulichen Auswirkungen gutachterlich geprüft:

Einzelhandel

Mit Blick auf mögliche Auswirkungen der projektbezogenen Einzelhandelsnutzungen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass für die explizit untersuchten Bestandslagen (Hauptzentrum Garstedt, Norderstedt-Mitte, Kohfurth und Schmuggelstieg) keine signifikanten Umverteilungsquoten ermittelt wurden.

Verkehr

Im Rahmen einer verkehrsgutachterlichen Stellungnahme wurde der Nachweis erbracht, dass die verkehrliche Ein- und Anbindung des Bauprojektes machbar ist.

Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch eine lärmtechnische Untersuchung (Straßen- und U-Bahnverkehr) zu prüfen und zu bewerten.

Ferner bedarf es aufgrund der unmittelbaren Nähe zur U-Bahnlinie einer schwingungstechnischen Untersuchung.

Wasserwirtschaft

Aus erster Sicht wird mit der nahezu vollständigen Versiegelung des Baugrundstückes der Druck auf eine Modernisierung der wasserwirtschaftlichen Infrastrukturausstattung in Garstedt erhöht. Regenrückhaltung ist voraussichtlich nur durch geeignete Dachbegrünung gegeben.

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

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Ausschnitt des rechtswirksamen Bebauungsplanes B 180 Norderstedt
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
4. Luftbild Bestand
5. Bebauungskonzept
6. Projektbeschreibung
7. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung