

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0679
601 - Fachbereich Planung			Datum: 05.11.2019
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.:-208	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.11.2019	Entscheidung

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: Änderung des Vorhabenplanes

Beschlussvorschlag

Auf Grundlage der Vorhabenpläne (siehe Anlage 1) wird das Bauleitplanverfahren fortgeführt und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Sachverhalt

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wurde am 20.06.2019 (B 19/0329) bereits der Beschluss gefasst mit dem damals vorliegenden Vorhaben das Bauleitplanverfahren fortzusetzen.

Da zum Zeitpunkt der damaligen Beschlussfassung bereits klar war, dass es noch architektonischen Überarbeitungsbedarf am Vorhaben gibt und es vor allem noch das Verkehrsthema (Anlage 3) zu vertiefen galt, hat die Verwaltung versprochen das überarbeitete Vorhaben (Anlage 1) erneut dem Ausschuss zu zeigen. Auch ein wesentlicher Punkt der weiteren Bearbeitung ist die Verschattungsstudie (Anlage 2), die durch den Vorhabenträger erstellt wurde und nun vorliegt.

Das Vorhaben:

Es ist ein 7-geschossiger Gebäudekomplex mit insgesamt ca. 6.650 m² Bruttogeschossfläche vorgesehen in dessen Erdgeschoss auf einer Bruttogeschossfläche von ca. 3.500 m² eine Verkaufsfläche von etwa, 2.100 m² realisiert werden soll. In den darüber liegenden 6 Obergeschossen sollen voraussichtlich 189 Wohneinheiten, davon 60 gefördert (Quote 30%), entstehen. Die Wohnungen sind um einen ruhigen Innenhof gruppiert. Die Verschattungsstudie (Anlage 2) macht deutlich, dass umliegende bestehende Wohnbebauung aufgrund der Abstände kaum betroffen ist, es intern aufgrund der Hofsituation aber natürlich auch Wohnungen mit weniger optimaler Besonnung geben wird.

Für die frei finanzierten Wohnungen werden Stellplätze mit einem Schlüssen von 0,7/ Wohneinheit und für die geförderten von 0,5/ Wohneinheit vorgesehen, Fahrradstellplätze sind je zwei/ Wohneinheit geplant. Der Komplex verfügt über eine Tiefgarage auf 2 Ebenen, wobei 40 Stellplätze der oberen Ebene für Kund*innen der Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen sollen.

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

Erschlossen wird das Vorhaben von der Berliner Allee aus. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich die Zufahrt, im südlichen (neue Norderstedter Bank) die Ausfahrt. Der Lieferverkehr wird über eine Umfahrung des Komplexes abgewickelt, der Be- und Entladebereich ist nach Osten zu den U-Bahn Gleisen hin orientiert. Im Verkehrsgutachten (Anlage 3) wird deutlich, dass auch unter Berücksichtigung noch nicht vorhandener, sehr wohl aber bereits projektierter Vorhaben (z.B. Garstedter Tor, Schumanstr. und Kösliner Terrassen) eine Funktionsfähigkeit des Vorhabens gegeben ist.

Weiteres Bauleitplanverfahren:

Vorausgesetzt das Vorhaben wird so wie in dieser Vorlage dargestellt beschlossen, wird die Verwaltung den Bebauungsplan und den städtebaulichen Vertrag dementsprechend erstellen.

Der nächste Verfahrensschritt wäre dann der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

In diesem Verfahrensschritt wird dem Ausschuss auch eine Lösung unterbreitet, wie die Einzelhandelskonkurrenz im Bereich Berliner Allee zugunsten eines in sich harmonischen Zentrumgefüges geregelt werden soll. Somit sind die derzeit durch die Vorhabenträger anvisierten Arten der Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt, Apotheke und Bio-Markt) noch nicht als verbindlich anzusehen. Es soll eine für den bestehenden Einzelhandel verträgliche Arrondierung der Segmente erfolgen und nicht einem internen Verdrängungswettbewerb Vorschub geleistet werden. Ziel ist es das Zentrum als Ganzes zu stärken.

Anlagen:

1. Vorhabenpläne, Stand: Okt., 2019
2. Verschattungsstudie
3. Verkehrsgutachten