

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 20/0304
601 - Fachbereich Planung			Datum: 18.08.2020
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.11.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 336 Norderstedt "südwestlich Verkehrsknoten Ochsenzoll"
Gebiet: zwischen Langenhorner Chaussee und Tarpenbek, südlich Segeberger Chaussee
hier: Beschluss über die Rahmenbedingungen zum Plangebiet des B 336

Beschlussvorschlag:

Die im Plan (siehe Anlage Nr. 2) dargestellten Rahmenbedingungen zum Plangebiet des B 336 Norderstedt „südwestlich Verkehrsknoten Ochsenzoll“ werden als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung der Fläche gebilligt.

Sachverhalt

Das Gebiet südwestlich des Verkehrsknotens Ochsenzoll markiert aufgrund seiner Lage die Eingangssituation der Stadt Norderstedt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung kommt es dieser Funktion in keiner Weise nach: Denn bisher handelt es sich um ein Gebiet, dessen Fläche teilweise als öffentliche Parkplatzfläche genutzt wird, nördlich angrenzend befindet sich ein brachliegendes Gebäude (ehemals als „Moby Dick“ bekannt). Westlich, direkt angrenzend, liegt der Schmuggelpark und nordöstlich umgrenzt der Verkehrsknoten Ochsenzoll das Gebiet.

Vor diesem Hintergrund wurden von der Verwaltung der Stadt Norderstedt Rahmenbedingungen zusammengetragen, die bei einer Entwicklung des zu berücksichtigen sind.

Die räumliche Situation führt dazu, dass Anforderungskriterien an eine potenzielle Bebauung gestellt werden müssen. Diese sind vielfältig und die Summe ergibt eine rahmengebende Struktur, innerhalb derer eine bauliche Entwicklung seitens der Verwaltung denkbar ist. Im Zuge dieser Ermittlung aller Rahmenbedingungen wurde im Ergebnis ein Plan erstellt. Wie bereits im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 20.02.2020 (M 20/0102) dargestellt, sollen diese Rahmenbedingungen für potenzielle Nutzungen durch den Ausschuss beschlossen werden.

Die rahmengebenden Faktoren ergeben sich aus den städtebaulichen, grünplanerischen sowie verkehrlichen und erschließungsrelevanten Aspekten.

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

Diese sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen werden im Weiteren dargestellt.

Städtebauliche Aspekte

Die Fläche liegt derzeit brach bzw. wird als Parkplatzfläche genutzt. Ziel ist es, diese einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, die eine bauliche Einfassung des Schmuggelparks vorsieht und eine bauliche Weiterführung der bereits entlang der Langenhorner Chaussee befindlichen Gebäudestruktur vorsieht. Es soll zum Knotenpunkt eine Raumkante entstehen, bei der eine Akzentuierung der Ecksituation am Knotenpunkt Ochsenzoll vorstellbar ist. Dadurch wird zusätzlich eine Eingangssituation zur Stadt Norderstedt gebildet.

Baulich ist ein Winkelbau vorzusehen, der damit eine lärmschützende Wirkung entfaltet. Die Geschossigkeit soll in Anlehnung an das Gebäude der Sparkasse, Langenhorner Chaussee Nr. 687-689, erfolgen. Hierbei ist eine IV-Geschossigkeit, die sich auch optisch wahrnehmen lässt, vorgesehen. Ein städtebaulicher Hochpunkt mit fünf Geschossen ist im Eckbereich zum Kreisel vorstellbar.

Ein weiteres städtebauliches Ziel stellt die Einbindung des Gebäudes zum Schmuggelpark dar. Denn die Fläche hat einen starken, optischen Bezug zu der Parkfläche und damit auch zum Schmuggelstieg. Das Ziel dieser städtebaulichen Entwicklung ist somit ebenso das Quartier Schmuggelstieg auf der östlichen Seite einzufassen und ggf. durch Nutzungen, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, stärker einzubeziehen. Dies soll ergänzend die Qualität der Parknutzung erhöhen bzw. besser erlebbar machen.

In diesem Zuge ist die Geschossigkeit mit IV-Vollgeschossen gewählt worden: Diese soll mit der Höhe des ortsbildprägenden Baumbestands des Schmuggelparks harmonisieren und keine erdrückende Wirkung entfalten.

Am Knotenpunkt Ochsenzoll soll, wie beschrieben, die Möglichkeit gegeben werden einen städtebaulichen Hochpunkt zu etablieren. Dieser soll nicht nur die Eingangssituation in die Stadt Norderstedt definieren, sondern ergänzend in seiner Höhe eine baulich-räumliche Verbindung zu den Bäumen des Schmuggelparks bildet. In diesem Bereich ist eine V-Geschossigkeit möglich.

Insgesamt ist angestrebt, dass durch eine Bebauung der Fläche eine städtebaulich klare Definierung des Bereiches am Schmuggelstieg erfolgt.

Auf der Fläche können sich Altlasten befinden: Es gibt Hinweise darauf, dass in Teilbereichen eine Bauschuttalagerung vorhanden ist. Eine abschließende Beurteilung ist im Zuge einer konkreten Planung durch ggf. ein Bodengutachten (Oberbodenbeprobung) für etwaige bestehenbleibende Freiflächen erforderlich.

Entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung vom 22.10.2019 (A 19/0576) sind bei Wohnungsbauvorhaben 50 % der Wohnfläche nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus herzustellen. Jeweils hälftig über den 1. und 2. Förderweg. Dies ist verpflichtend, bspw. über einen städtebaulichen Vertrag, zu vereinbaren.

Grünplanerische Aspekte

Ein wesentliches Ziel für den Bereich ist der Erhalt des Schmuggelparks. Über ein Baumgutachten sind bereits die besonders erhaltenswerten Bäume ermittelt worden. Diese sind entsprechend im Plan dargestellt, zzgl. des den Park ergänzenden Baumbestandes an den

Parkrändern. Von den als schützenswert festgestellten Bäumen ist ein Mindestschutzabstand vom Kronen-Trauf-Bereich von 3,50 m vorzusehen. Hieraus hat sich im Weiteren für Teilbereiche die Grenze der überbaubaren Fläche ergeben.

Damit dem Ziel des Erhalts der Bäume entsprochen werden kann, müssen Eingriffe in den Wurzelbereich unterbleiben. Eine Nutzung der Parkfläche in jeglicher Form für ein Bauvorhaben ist daher ausgeschlossen.

So sind Leitungsverlegungen nicht zulässig, ebenso müssen die Flächen für die Feuerwehrrrettung, die allgemeine Regenwasserversickerung und die Baustellenabwicklung sowie -lagerhaltung auf dem Baugrundstück vorgesehen werden.

Eine Nutzung des Parks ist nicht möglich, da andernfalls die Bäume nicht erhalten werden können. Auch Ab- bzw. Aufböschungen sind nur außerhalb der gekennzeichneten Parkfläche möglich.

Eingriffe in den Wasserhaushalt sind weiterhin nicht zulässig. Denn eine Veränderung würde die Bäume beeinträchtigen und kann dazu führen, dass diese sukzessiv geschädigt werden und ggf. nicht mehr zu halten sind.

Die vorhandenen Wege sollen erhalten bleiben und im nordwestlichen Teil an die Unterführung des Tarpenbek-Wanderwegs angebunden werden.

Verkehrlich und erschließungsrelevante Aspekte

Die verkehrliche Erschließung der Fläche für PKW muss über eine einzige Ein- und Ausfahrt im südöstlichen Bereich der Fläche erfolgen, da die Straßenführung des planfestgestellten Knoten Ochsenzoll, insbesondere durch die mittig querende Tunnelführung, keine andere Möglichkeit zulässt.

Aus diesem Grund, und auch zur Verdeutlichung, sind entlang des Gebiets weitere Zufahrten an anderer Stelle ausgeschlossen. Dies ist ebenfalls über den Planfeststellungsbeschluss zum Knotenpunkt geregelt. Daher ist aufgrund der besonderen Lage nur das Ein- und Ausfahren jeweils nach rechts („rechts rein, rechts raus“) zulässig bzw. möglich.

Die fußläufige Verbindung von der Langenhorner Chaussee über die jetzige EGNO-Fläche zum Schmuggelpark sowie Schmuggelstieg soll erhalten bleiben. Zusätzlich ist, wie bereits oben beschrieben, auch eine Anbindung an die vorhandene Straßenunterführung im Norden der Fläche geplant. Hierbei ist die genaue Lage im weiteren Verfahren zu ermitteln, da die vorhandenen Bäume zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Topografie ist voraussichtlich eine Rampenverbindung zu errichten. Die erforderlichen Steigungswinkel sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die betrachtete Fläche liegt im Routenkorridor der Vorzugstrasse des geplanten Radschnellwegs von Bad Bramstedt nach Hamburg. Die Planungen sehen eine Führung entlang der Schleswig-Holstein-Straße vor (siehe Beschluss vom 19.09.2019, Vorlage-Nr. B 19/0536).

Der bisherige Weg entlang der Schleswig-Holstein-Straße, als geplante Trasse für den Radschnellweg, endet derzeit, von Norden kommend, südlich hinter der Unterführung am Kreisverkehr und damit im Plangebiet des B 336. Für die Weiterfahrt muss bisher die Fahrstuhlanbindung zwischen Unterführung und Kreisverkehr genutzt werden muss. Das Ziel ist hier, insbesondere für die Realisierung des Radschnellwegs, einen Lückenschluss zu schaffen.

Im Zuge der Aufstellung der Rahmenbedingungen für das vorgesehene Plangebiet des B 336 wurde daher ein tieferliegender Radschnellweg parallel zum Knoten Ochsenzoll vorgesehen, der im Bereich der Langenhorner Chaussee zu ebendieser Chaussee niveaugleich angebunden wird.

Eine Führung entlang des Kreisverkehrs ist u.a. aufgrund des gültigen Planfeststellungsbeschlusses, der rechtlichen Regelungen zur Nutzungserlaubnis von straßenbegleitenden Radwegen, des Höhenunterschieds zwischen der Unterführung des Kreisverkehrs und der Kreisverkehrsfahrbahn als nicht realisierbar eingestuft.

Im Gebiet befinden sich Leitungen, die nicht hochbaulich überbaut werden dürfen. Diese Flächen können für den Radschnellweg genutzt werden können.

Die nunmehr definierten Rahmenbedingungen zeigen auf, unter welchen Prämissen eine dem Ort angemessene Bebauung entwickelt werden kann, die sowohl die Funktion des Parks und des Einkaufsbereichs Schmuggelstieg stärken kann, und gleichzeitig die Anlage eines Radschnellwegs ermöglicht.

Diese Rahmenbedingungen sollen künftig Projektentwicklern anhand gegeben werden.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Plan zu den Rahmenbedingungen