

BESCHLUSSVORLAGE

| | | | |
|----------------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------------|
| | | | Vorlage-Nr.: B 20/0372 |
| 601 - Fachbereich Planung | | | Datum: 24.09.2020 |
| Bearb.: | Blaudszun, Jan | Tel.:-651 | öffentlich |
| Az.: | | | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Zuständigkeit |
|---|-------------------|---------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr | 19.11.2020 | Entscheidung |

**Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße",
Gebiet: südl. Ochsenzoller Straße, westl. Krummer Weg, nördl. Tannenhofstraße, nordöstl. Tannenstieg
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße, Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße", Gebiet: südl. Ochsenzoller Straße, westl. Krummer Weg, nördl. Tannenhofstraße, nordöstl. Tannenstieg beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 19.10.2020 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 5 zur Vorlage B 20/0372). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Baurechten für die unbebauten Grundstücke
- Städtebauliche Neuordnung des Abschnitts des südlichen Straßenraumes der Ochsenzoller Straße
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt "südl. Ochsenzoller Straße Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße", Gebiet: südl. Ochsenzoller Straße, westl. Krummer Weg, nördl. Tannenhofstraße, nordöstl. Tannenstieg (Anlage 5 zur Vorlage B 20/0372) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Das städtebauliche Konzept vom 28.10.2020 (Anlage 4 zur Vorlage B 20/0372) und der

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

Bebauungsplan–Vorentwurf vom 19.10.2020 (Anlage 5 zur Vorlage B 20/0372) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1+ 5 der Anlage 7 der Vorlage B 20/0372 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 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:

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15
davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt:

In der Sitzung am 16.05.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Grundsatzbeschluss (Vorlage B 19/0214) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 der Stadt Norderstedt gefasst.

Das Wohnungsbauunternehmen Plambeck hat der Verwaltung ein Bebauungskonzept für die unbebauten Flurstücke an der Ochsenzoller Straße 128 – 134 vorgelegt. Diese Flächen sind im Besitz des Investors.

Die städtebauliche Konzeption der Fa. Plambeck sieht für die genannten Flurstücke die Errichtung eines Gebäuderiegels mit ca. 75 m Länge vor. In dem Gebäude sollen unter dem Namen "Plambeck Campus" neben der Unternehmenszentrale der Fa. Plambeck weitere Unternehmen aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft untergebracht werden. Zudem soll ein Gründerzentrum für Unternehmen der digitalen Transformation der Immobilienbranche (sog. PropTech-Firmen) integriert werden. Das Gebäudekonzept sieht gemeinsame Sozial-, Event-, und Konferenzbereiche vor. Die Arbeitsplätze sind überwiegend als CoWorking Spaces angelegt. Weiterhin ist ein Teilbereich für CoLiving vorgesehen. Dieses Angebot richtet sich speziell an Auszubildende und Studenten sowie Gründer von Start-Ups, die ortsungebunden arbeiten und leben wollen, an.

Zusätzlich sollen Veranstaltungsflächen und Seminarräume für Vereine und Bildungseinrichtungen aus Norderstedt entstehen.

Zudem ist eine Anlaufstelle für das soziale Quartiersmanagement der in Garstedt liegenden Wohnungsquartiere der Fa. Plambeck geplant.

Im Erdgeschoss soll ein Café das Angebot ergänzen.

Das Gebäude des "Plambeck Campus" soll als Schlusspunkt der Berliner Allee einen städtebaulichen Akzent bilden. Es ist als 4-geschossiger Riegelbau mit Staffelgeschoss geplant, dessen Fassade zur Ochsenzoller Straße durch Vor- und Rücksprünge gegliedert wird. Durch eine variierende Ausrichtung des Staffelgeschosses erfolgt zudem eine Gliederung der Gebäudehöhe.

Der Riegelbau übernimmt zudem eine Schallschutzfunktion für die rückwärtig gelegene Wohnbebauung.

Die fußläufige Wegeverbindung von der Ochsenzoller Straße zur Tannenhofstraße, welche bereits durch das rückwärtige Wohnquartier verläuft, soll im Zuge des Neubaus final fertig gestellt werden.

Die erforderlichen Stellplätze für den "Plambeck Campus" werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Eine Entwicklung des "Plambeck Campus" soll aus städtebaulicher Sicht zusammen mit seiner Umgebung betrachtet werden. Der gesamte Straßenabschnitt südlich der Ochsenzoller Straße zwischen Tannenhofstraße und Krummer Weg soll daher städtebaulich neu geordnet werden. Der Geltungsbereich wird durch folgenden Grenzen gebildet:

- südlich Ochsenzoller Straße
- östlich Krummer Weg
- nördlich Tannenhofstraße

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 342 ist es, den Abschnitt des südlichen Straßenraumes der Ochsenzoller Straße, mit der derzeit bestehenden kleinteiligen Bebauung, städtebaulich neu zu gliedern und zu ordnen, um so einen magistralen Charakter entlang der Ochsenzoller Straße zu schaffen, in dem sich das "Plambeck Campus" Gebäude harmonisch einfügt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele sind:

- Schaffung von Baurechten für die unbebauten Grundstücke
- Städtebauliche Neuordnung des Abschnitts des südlichen Straßenraumes der Ochsenzoller Straße
- Nachverdichtung durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13a BauGB Anwendung. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 342 der Stadt Norderstedt handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten führen könnte.

Das Instrument der Verfahrenserleichterung bzw. Beschleunigung wird nur zum Teil ausgeschöpft, den auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wird nicht verzichtet. Weiterhin wird ein Umweltbericht erstellt.

Die im geltenden FNP 2020 dargestellte Verkehrsverbindung für den motorisierten Verkehr zwischen der Ochsenzoller Straße und der Tannenhofstraße kann nicht mehr realisiert werden. Daher wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss berichtigt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020)
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes
4. Städtebauliche Konzeption der Fa. Plambeck
5. Bebauungsplan-Vorentwurf vom 19.10.2020
6. Begründung des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom 19.10.2020
7. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung