

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 20/0433
601 - Fachbereich Planung			Datum: 02.11.2020
Bearb.:	Ahrens, Filip	Tel.: -209	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.11.2020	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 322 Norderstedt "An der Ohechaussee",
Gebiet: östlich Ohechaussee, westlich Robert-Schumann-Straße
hier: Billigung des Aufgabenpapiers für das städtebauliche Workshopverfahren des Investors.**

Beschlussvorschlag:

Das Aufgabenpapier wird als Basis für die Durchführung eines städtebaulichen Workshopverfahrens gebilligt.

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

Sachverhalt:

In der Sitzung am 16.01.2020 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr durch eine Mitteilungsvorlage (M 20/0012) darüber informiert, dass für die Flächen an der Ohechaussee 215 (Flurstücke: 160/90, 159/28, 159/27 und 159/26) ein Vorhabenträger an die Verwaltung der Stadt Norderstedt herangetreten ist, der auf den Flächen ein Wohnquartier in mehrgeschossiger Bauweise entwickeln möchte.

Der Vorhabenträger plant dem Bebauungsplanverfahren ein städtebaulich-hochbauliches Workshopverfahren voranzustellen.

In dem Workshopverfahren wird eine Auswahl an Architekturbüros städtebauliche Entwurfskonzepte für die Flächen entwickeln, welche im Anschluss von einer Jury beurteilt werden. Ziel dieses Verfahrens ist es, ein attraktives und anspruchsvolles Bebauungskonzept für die Fläche zu erhalten. In diesem Gebiet soll neben dem überwiegenden Anteil des Wohnens auch eine Kita und ein Nahversorger vorgesehen werden.

Das Workshopverfahren wird dem Bebauungsplanverfahren als freiwillige Leistung des Vorhabenträgers vorangestellt und ist nicht Bestandteil des formellen Planungsverfahrens.

Auch die politischen Vertreter der Stadt Norderstedt sollen in das Verfahren mit eingebunden werden, um ihre Anregungen und Wünsche für eine Bebauung der Flächen mit einzubringen.

Es ist vorgesehen, dass aus jeder politischen Fraktion ein Vertreter als Jurymitglied an dem Workshopverfahren teilnimmt.

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

Das Gebiet des Workshopverfahrens wurde um einen Ideenteil für die Flurstücke 159/13 und 157/2 ergänzt. Diese Grundstücke sollen im Rahmen des Workshopverfahrens bezüglich einer möglichen Weiterentwicklung des Gebietes mit betrachtet werden (siehe Anlage 1).

Grundlage des Workshopverfahrens bildet das vorliegende Aufgabenpapier. In dem Aufgabenpapier werden die Anforderungen an das Workshopverfahren konkretisiert. Ergänzt wird das Aufgabenpapier durch erste vorliegende Gutachten.

In dem Aufgabenpapier werden die entsprechenden Zielsetzungen für die Teilnehmer des Workshopverfahrens formuliert.

Städtebaulich bedeutet dies, dass die Themen Dichte, Geschossigkeit, Gliederung, Übergänge zur Nachbarbebauung sowie zur südlich angrenzenden Grünfläche bearbeitet werden sollen und für den Standort angemessene sowie für die Nachbarschaft verträgliche Lösungen darzustellen sind.

Daher wurden diesbezüglich im Aufgabenpapier klare Begrenzungen zum Maß der zulässigen Nutzung aufgenommen. So sind zur nördlichen Nachbarbebauung nur 3 Vollgeschosse ohne Staffelgeschoss zulässig. Im südlichen Bereich zum öffentlichen Grünzug und dem daran angrenzenden Gewerbegebiet sind 4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss möglich. Zur Ohechaussee hin kann diese Bebauung punktuell auf 5 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss erhöht werden.

Bei der Anordnung der Gebäude sind zudem die vorhandenen Lärmemissionen der Umgebung zu berücksichtigen.

Weiterhin ist seitens der Wettbewerbsteilnehmer ein belastbares Verkehrskonzept für das Quartier zu entwickeln, welches durch die Errichtung einer Mobilitätsstation auch die Förderungen nachhaltiger Mobilitätsformen und somit alternativen zum eigenen Auto berücksichtigen soll. In dem Konzept sind auch die Hol- und Bringverkehre der im Gebiet geplanten Kita zu berücksichtigen sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für die Entsorgung. Die Kfz-Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die Ohechaussee – eine Durchfahrung des Quartiers mit dem Auto von der Ohechaussee zur Straße Aspeloh ist nicht vorgesehen. Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung ist zwingend die Errichtung eines Linksabbiegestreifens auf der Ohechaussee – und somit die Aufweitung des Straßenraumes in das Planungsgebiet – notwendig. Da es sich bei der Ohechaussee um eine Bundesstraße handelt, wird hierfür jedoch die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) benötigt.

Durch die Erstellung eines Freiraumkonzeptes soll eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung erreicht werden. In dem Konzept sollen die erforderlichen Flächen für Wege, Spielplätze, Feuerwehrezufahrten etc. erkennbar dargestellt werden. Zudem soll der vorhandenen Großbäume im Quartier in die Planung mit eingebunden und soweit möglich erhalten werden. Ebenso sind Flächen für die Oberflächenentwässerung im Konzept zu berücksichtigen. Das Konzept soll auch den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzug, welcher von der Ohechaussee zum Rugenbarg verläuft berücksichtigen.

Im Rahmen des Vorhabens wird so ein großer Teil der Grünzugsverbindung realisiert werden, wodurch ein weiteres Naherholungsgebiet im Umfeld eines neuen Quartiers entsteht. Es ist vorgesehen, den südlich des Plangebietes schon derzeit vorhandenen öffentlichen Grünzug in nördlicher Richtung in das Plangebiet hinein zu erweitern. Der Anschluss des Quartiers an diesen Grünzug ist ebenfalls im Konzept zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Entwässerung sind im Workshopverfahren innovative Konzepte zu entwickeln um einen nachhaltigen Umgang mit der Oberflächenentwässerung zu erreichen. Angestrebt werden sollte die Absicherung für ein 100-jähriges Starkregenereignis.

Weiterhin soll für das Quartier ein nachhaltiges energetisches Betriebskonzept hinsichtlich der technischen Infrastrukturen und der Baumaterialien Berücksichtigung finden. Eine CO₂-neutrale Wärmeversorgung ist anzustreben.

Weiterer Bestandteil des Verfahrens ist die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes, welches dem Thema Wohnen zugeordnet ist. Im westlichen Teil an der Ohechaussee ist eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. In das Konzept soll eine Nahversorgungseinheit sowie eine Kindertagesstätte integriert werden. In dem Konzept ist auch der Aspekt der Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen. Der geförderte Wohnungsbau mit einem Schlüssel von 50 % ist ebenfalls im Konzept darzustellen.

Wie bereits dargestellt ist es vorgesehen, dass jeweils ein Vertreter aus jeder politischen Fraktion als Jurymitglied an dem Workshopverfahren teilnimmt.
Die genaue Zeitplanung des Workshopverfahrens wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes
2. Aufgabenpapier Workshopverfahren Wohnquartier Ohepark