

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 23/0262</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 12.07.2023</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Blaudszun, Jan</b>	<b>Tel.:-651</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>21.09.2023</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 350 Norderstedt "Ulzburger Straße", Gebiet: östl. Ulzburger Straße, südl. Weg am Denkmal, nördl. Glashütter Weg  
Hier: Beschluss über die Rahmenbedingungen zum Plangebiet des B 350**

**Beschlussvorschlag:**

Die im Plan (siehe Anlage Nr. 2) dargestellten Rahmenbedingungen zum Plangebiet des B 350 Norderstedt Ulzburger Straße", Gebiet: östl. Ulzburger Straße, südl. Weg am Denkmal, nördl. Glashütter Weg werden als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung der Fläche gebilligt.

**Sachverhalt:**

Die REWE Gruppe ist auf die Stadt Norderstedt mit einem Konzept herangetreten, um auf dem Eckgrundstück Ulzburger Straße 330 / Glashütter Weg in Norderstedt einen neuen REWE-Verbrauchermarkt zu realisieren. Gemäß dem Flächennutzungsplan von 2020, ist das Grundstück als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert in diesem Bereich nicht. Eine baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Neben der Errichtung eines neuen REWE-Verbrauchermarktes soll der Standort auch durch ergänzende Nutzungen wie Wohnen und Praxen zukünftig gestärkt werden.

Zurzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Gebäudekomplexe: Ein REWE-Getränkemarkt im Erdgeschoss und eine Spielhalle. Nördlich angrenzend, durch eine großflächige Stellplatzanlage voneinander getrennt, ist ein REWE-Verbrauchermarkt im Erdgeschoss sowie im Obergeschoss Arztpraxen angeordnet. Die Bestandsgebäude wurden im Jahr 1982 erbaut. Die Grundfläche der zwei Bestandsgebäude beträgt 2.262 m<sup>2</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> im Verbrauchermarkt und ca. 680 m<sup>2</sup> im Getränkemarkt; Summe der bestehenden Verkaufsflächen 1.630 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Spielhalle weist derzeit eine Nutzfläche von 345 m<sup>2</sup> und die Praxisflächen im Obergeschoss eine Nutzfläche von 285 m<sup>2</sup> aus.

Zwischen, sowie vor den Gebäuden befinden sich Parkplatzanlagen. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist die Anlieferung für den REWE-Verbrauchermarkt und an der östlichen Grundstücksgrenze die für den REWE-Getränkemarkt angeordnet.

Die Konzeption für den Neubau sieht dabei vor, dass die momentan aus einem REWE Verbraucher- und Getränkemarkt, einer Praxisfläche bestehenden Bestandsgebäude rückzu-

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

bauen sind. Auf dem Grundstück soll ein neuer Nahversorgungsmarkt entwickelt werden, der zusätzliche Nutzungen wie Wohnen und Praxen in sich vereint und eine Nachverdichtung auf dem Grundstück erzielt.

Die räumliche Situation führt allerdings dazu, dass bestimmte 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. Diese Rahmenbedingungen für potenzielle Nutzungen sollen durch den Ausschuss beschlossen werden. Die Rahmenbedingungen erstrecken sich bis zur Kreuzung Weg am Denkmal. Somit erfolgt eine städtebauliche Gesamtbetrachtung des Gebietes.

Die rahmengebenden Faktoren ergeben sich aus den städtebaulichen, grünplanerischen sowie verkehrlichen und erschließungsrelevanten Aspekten. Diese sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen werden im Weiteren dargestellt und sollten dem Investor an die Hand gegeben werden.

### **Städtebauliche Aspekte:**

Entlang der Ulzburger Straße ist eine Raumkante vorgesehen. Diese sieht für geplante Neubauten eine zwingende Dreigeschossigkeit vor. Ein Hochpunkt mit bis zu 4 Vollgeschossen ist auf dem Gebäude des REWE-Verbrauchermarktes vorstellbar. Im rückwertigen Grundstücksbereich zur Bestandsbebauung soll das neue Gebäude sich an die bestehende Bebauung anpassen und somit kann eine 1-2 geschossige Bebauung realisiert werden. Somit kann einer Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung entgegengewirkt werden.

Bei der weiteren Planung ist das Thema Lärm und Verschattung abzuarbeiten. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauungen muss erfolgen.

Entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr (A 19/0489) vom 05.09.2019 sollen bei Einzelhandelsvorhaben über 899 m<sup>2</sup> auch Wohnungsbau integriert werden. Ein Anteil von geförderten Wohnungsbau von 50% der geplanten Wohneinheiten ist vorzusehen.

Auf den Flächen können sich Altlasten befinden: Es gibt Hinweise darauf, dass eine chemische Reinigung und eine ehemalige Tankstelle vorhanden waren. Eine abschließende Beurteilung ist im Zuge einer konkreten Planung erforderlich. Hierzu gibt es kein Symbol im Plan.

### **Grünplanerische Aspekte**

Die zu erhaltenen Bäume sind mit den Rahmenbedingungen klar definiert. Die sich durch die Rahmenbedingungen ergebenden Abstandsflächen zur neu geplanten Bebauung sind einzuhalten. Damit dem Ziel des Erhalts der Bäume entsprochen werden kann, müssen Eingriffe in den Wurzelbereich unterbleiben.

Weitere Neuanpflanzungen entlang der Ulzburger Straße sollen realisiert werden.

## **Verkehrlich und erschließungsrelevante Aspekte**

Mit den Rahmenbedingungen sind weitere erforderliche Verkehrsflächen definiert. Durch eine Sicherung der Verkehrsflächen wird der Ausbau der Ulzburger Straße in diesem Abschnitt planungsrechtlich gesichert.

Für den geplanten REWE Verbrauchermarkt sind die Zu- und Abfahrten der Grundstücke für PKW's mit den Rahmenbedingungen klar definiert. Es sind zwei Zu- und Abfahrten an der Ulzburger Straße definiert. Notwendige Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Anlieferung des Verbrauchermarktes wiederum soll in dem Rahmenkonzept als Umfahrung. Die Lieferverkehre kommen von der Ulzburger Straße über den Glashütter Weg. Eine Weiterfahrt für Lieferverkehre in den Glashütter Weg soll ausgeschlossen werden. Über die Umfahrung hinter dem Markt wird der Verladebereich erreicht. Die Ausfahrt ist vorgesehen über die Ulzburger Straße.

Die bestehende Bushaltestelle wird Richtung Norden leicht verschoben. Die bestehende next bike Station soll bei der Umsetzung erhalten bleiben.

## **Dachbegrünung/ Photovoltaik**

Für den geplanten REWE Verbrauchermarktes sind auf Grund der Größe der Dachflächen diese zu begrünen und mit Photovoltaik zu belegen.

### **Anlagen:**

1. Lageplan
2. Plan zu den Rahmenbedingungen