

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 24/0192</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 25.04.2024</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Kerlies, Anna Carina</b>	<b>Tel.: -229</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>16.05.2024</b>	<b>Entscheidung</b>

**Fläche „EuropCar“, Gebiet: östlich Ulzburger Straße, nördlich Segeberger Chaussee, westlich Tarpembek-Niederung, südlich Kabels Stieg  
hier: Beschluss über die Rahmenbedingungen**

**Beschlussvorschlag:**

Die im Plan (siehe Anlage Nr. 2) dargestellten Rahmenbedingungen zu den Flächen werden als Grundlage für weitere bauliche Entwicklungen der Flächen gebilligt.  
Die Durchführung eines städtebaulichen Workshopverfahrens für die Fläche wird gebilligt.

Aufgrund 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: 14  
davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

**Sachverhalt:**

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr wurden in seiner Sitzung am 07.12.2023 unter dem TOP 9 (Besprechungspunkt Rahmenbedingungen Europcar) die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Flächen an der südlichen Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee (vgl. Anlage 1 und 2) vorgestellt.

Ziel ist es diese Flächen einer neuen Entwicklung zuzuführen, die der prominenten Lage im Stadtraum entspricht. Bisher gilt in diesem Bereich der Bebauungsplan Nr. 5 Harksheide, welcher nach heutigen Maßstäben kein adäquates Baurecht für eine angemessene städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Magistralen Ulzburger Straße und Segeberger Chaussee zulässt.

Über die Definierung von Rahmenbedingungen durch die Verwaltung der Stadt Norderstedt wurde eine grobe Zielidee für eine städtebauliche Entwicklung, in Verbindung mit der Ermittlung von rahmenbildenden Kriterien, entwickelt.

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

Für die Fortführung der weiteren Planung bzw. Bestrebungen diese Flächen einer Entwicklung zuzuführen, möchte die Verwaltung mit diesem Beschlussvorschlag die bisher ermittelten Rahmenbedingungen (vgl. Anlage 1) für weitere bauliche Entwicklungen der Flächen dem Ausschuss zur Billigung vorschlagen.

Die zentralen Inhalte des Plans zu den Rahmenbedingungen (vgl. Anlage 2) sind:

#### Städtebauliche Aspekte

- eine geschlossene, gemischt genutzte Blockrandbebauung entlang der südlichen Ulzburger Straße und Segeberger Chaussee zur Ausbildung einer Raumkante
- Höhenstaffelung mit Akzentuierung des Kreuzungsbereiches Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee, Abstaffelung in Richtung Kabels Stieg
- Wohnbebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie im rückwärtigen Bereich und entlang des Kabels Stieg

#### Grünplanerische Aspekte

- An- und Einbindung des Quartiers an den Tarpenbek-Grünzug
- Sicherung der Grünstrukturen
- Erhalt der erhaltenswerten Bäume

#### Verkehrliche und erschließungsrelevante Aspekte

- Sicherung von Flächen für den Rad- und Fußverkehr entlang der Ulzburger Straße und Segeberger Chaussee (Berücksichtigung der Velorouten 1 & 4)
- Sicherung von Flächen für die Bushaltestelle
- Schaffung eines Platzbereiches im Kreuzungsbereich Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee
- Erschließung des Gebietes im südlichen Bereich über eine Zufahrt

Für die Entwicklung der Fläche soll zunächst ein Workshopverfahren durchgeführt werden, um städtebauliche und hochbauliche Ideen zu erhalten. Diese Art des Verfahrens hat sich in anderen Planverfahren bewährt.

Dabei sollen die Flächen in unterschiedlichen Arbeitstiefen (vgl. Anlage 3) überplant werden: der südliche Bereich „Teilfläche Ulzburger Straße / Segeberger Chaussee“ ist dabei als angestrebter Realisierungsbereich eingestuft, für den konkrete Entwürfe gefertigt werden sollen.

Die Fläche nördlich an der Ulzburger Straße wird als erweiterter Entwurfsbereich vorgesehen, der eine gröbere Weiterführung des Konzeptes nach Norden darstellen soll. Daran angrenzend soll der Bereich zwischen Ulzburger Straße und den Flächen am Kabels Stieg als Ideenbereich weitergedacht werden. Hierbei sollen deutlich gröbere Ideen aufgezeigt werden, die an der Ulzburger Straße den Übergang zwischen den südlichen Mischgebietsflächen und den nördlich angrenzenden Wohngebietsflächen aufzeigen sollen.

Durch diese gesamtheitliche Betrachtung des Bereichs zwischen Segeberger Chaussee und Kabels Stieg soll gewährleistet werden, dass der primär zu entwickelnde Bereich an der Ecke Segeberger Chaussee / Ulzburger Straße städtebaulich Teil eines räumlich verknüpften Gesamtzusammenhangs ist, der im Weiteren sukzessive zu entwickeln ist.

Für das Workshopverfahren wird in einem weiteren Schritt ein Aufgabenpapier erarbeitet, welches dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zur Billigung vorgelegt werden wird. Die Grundlagen für dieses Aufgabenpapier müssen dabei noch erarbeitet werden. Dies bezieht auch den Stellplatzschlüssel mit ein. Deswegen sollen zunächst, in einem ersten Schritt, die Rahmenbedingungen und das angestrebte Verfahren für die Fläche gebilligt werden, ehe die weiteren Inhalte erarbeitet werden.

**Anlagen:**

1. Geltungsbereich Fläche „EuropCar“
2. Rahmenbedingungen Fläche „EuropCar“
3. Gliederungsbereiche für Workshopverfahren Fläche „EuropCar“