

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 24/0495
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 14.11.2024
Bearb.:	Blaudszun, Jan	Tel.: -651	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.12.2024	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/Ochsenzoller Straße", Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee
Hier: a) Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses
b) Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung

Beschlussvorschlag:

- a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/Ochsenzoller Straße", Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee ergänzt beschlossen.

Der ergänzte Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 18.11.2024 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 3 zur Vorlage B 24/0495). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee
- Erhaltung des Baumbestandes entlang der Straßen
- Schaffung von Baumbestand entlang der Straßen

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

- a) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/Ochsenzoller Straße", Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee (Anlage 1 zur Vorlage B 24/0495) die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

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

Das städtebauliche Konzept vom 27.09.2024 (Anlage 4 zur Vorlage B 24/0495) und der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 18.11.2024 (Anlage 5 zur Vorlage B 24/0495) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1., 2., 3.1 bzw. 3.2, 4., 6., 7., 8., 9., 11., 12. und 13. der Anlage 8 der Vorlage B 24/0495 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.

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15
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:

Sachverhalt:

In der Sitzung am 17.09.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr den Grundsatzbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahren gefasst.

Daraufhin erfolgte in der Sitzung am 20.01.2022 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 Norderstedt.

Die vorgestellten Entwurfsplanungen wurden in der Sitzung am 17.10.24 gebilligt.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Umwandlung einer gewerblich genutzten Fläche in Wohnbau- und Mischgebietsflächen
- Schaffung von 50 % öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Ohechaussee
- Erhaltung des Baumbestandes entlang der Straßen
- Schaffung von Baumbestand entlang der Straßen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 343 der Stadt Norderstedt wurde zwischenzeitlich erweitert.

Zum einen hat der Investor das Grundstück Ochsenzoller Straße 196 im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes erworben. Planungsrechtlich soll auf dem Grundstück der Bestand gesichert werden. Weiterhin werden die Flächen zur Innenhofgestaltung mit herangezogen.

Um die Planungsziele Erhalt des Baumbestands und Schaffung von neuen Baumbestand planungsrechtlich umzusetzen, ist es notwendig, die Flächen entlang der Ochsenzoller Straße sowie der Ohechaussee mit in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen. Somit können die Bestandsbäume entlang der Ochsenzoller Straße als dauerhaft zu erhaltene Bäume festgesetzt und die Neuanpflanzungen entlang der Ohechaussee als Neuanpflanzungen dargestellt werden.

Städtebauliches Konzept:

Städtebauliche Leitidee bleibt die Fassung des Straßenraumes der beiden angrenzenden Straßen, sowie eine prägnante Ausbildung der Ecksituation mit 6 Vollgeschossen (jedoch gestaffelt). Die Höhe der Gebäude in der Ohechaussee wird mit 4 Vollgeschossen plus Staf-

felgeschoss und in der Ochsenzoller Straße mit 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss geplant. Im Innenhof ist ein weiteres viergeschossiges Wohngebäude mit Staffel geplant.

Im EG entlang der Ohechaussee und im 1. OG des Kopfbauwerks sind ca. 8 Büro- und Gewerbeeinheiten geplant.

Insgesamt werden 119 Wohneinheiten an diesem Standort geschaffen. Von den 119 Wohnungen werden 50 % als geförderter Wohnungsbau errichtet.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mit einer zweispurigen Rampe von der Ochsenzoller Straße aus. In der TG sind die gem. Stellplatznachweis geforderten Stellplätze nachzuweisen. Für die gesamten 119 Wohnungen wird ein Stellplatzschlüssel von 07 (84 Stpl.) angewendet, für die Gewerbeeinheiten ein Schlüssel von 1 Stellplatz / 35 m² Fläche (ca. 49 Stpl.), zzgl. einem Sozialparkplatz.

Im Innenhof wird ein temporärer Stellplatz für Umzugswagen hergestellt. Entlang der Ohechaussee sind Kurzzeitparkplätze innerhalb der Verkehrsfläche angestrebt, die bevorzugt für Handwerker vorgesehen sind. Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über den Innenhof.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) definiert.

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,65 festgesetzt. Das vorliegende städtebauliche Konzept erreicht eine rechnerische GRZ von 0,63

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das vorliegende städtebauliche Konzept erreicht rechnerisch GRZ von 0,39.

Die Überschreitung der GRZ II auf das Maß von 1,0 (MI) bzw. 0,8 (WA) ist erforderlich, um zusätzlich zum Hauptbaukörper auch unterbaute Bereiche, wie z.B. die geplante Tiefgarage und die erforderlichen Zufahrten/ Zuwegungen zu ermöglichen.

Die begrünten Dachflächen werden großflächig mit Photovoltaik- und ggf. Fotothermiemodulen belegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird bis zu 40 % auf dem Grundstück versickert.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans, Stand: 18.11.2024
2. Geltungsbereich – Stand Aufstellungsbeschluss, Stand 20.01.2022
3. Geltungsbereich des ergänzten Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 343 Stand: 18.11.2024
4. Städtebauliche Konzeption Meyers Mühle vom 27.09.2024
5. Verkleinerung des Vorentwurfes der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 343, Stand: 18.11.2024
6. Vorentwurf Textteil B: Stand: 18.11.2024
7. Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 343: Stand 18.11.2024
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung