

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 01/0372.1	
69 - Amt Stadt als Lebensraum			Datum: 22.11.2001	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 2 09	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

20.12.2001

Bebauungsplan Nr. 110 - Norderstedt - 20. Änderung

Gebiet: Marktplatz Harksheide;

hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Beschlussvorschlag

Das von der Verwaltung vorgestellte Konzept für eine Umgestaltung des Marktplatzes Harksheide wird gebilligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist gemäß den Ziffern 1, 2, 3.3, 4, 6, 7, 8, 10 und 12 der Anlage 1 zu dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachverhalt

Die im Aufstellungsbeschluss zur 20. Änderung des B 110 genannten Planungsziele sind in den nunmehr für die Bürgerbeteiligung gefertigten Plänen wie folgt konkretisiert:

Änderungen der Verkehrsanlagen:

Falkenbergstraße/Marktplatz/Am Exerzierplatz/Rathauswiese

Die Straße Marktplatz ist im Verbund mit den angrenzenden Parkplatz- und Marktplatzflächen so umzugestalten, dass sie sowohl in Höhenlage als auch in Materialwahl einen einheitlichen Eindruck widerspiegelt.

Falkenbergstraße/Am Exerzierplatz werden auf eine Zweispurigkeit zurückgeführt und keine separaten Links- bzw. Rechtsabbiegespuren mehr vorgesehen.

Durch die Änderung der Signalphasen auf 2, anstelle bisher 4, können dem Fußgänger kürzere Querungsfolgen angeboten werden.

Im rückgebauten Teil der Straße Am Exerzierplatz können zusätzliche Parkplätze errichtet werden. In weiteren Straßebuchten können auch zukünftig die Recyclingbehälter stehen und die Taxenstände untergebracht werden. Die Rathauswiese wird zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Marktplatz- Fußgängerbereich:

Der nach Inanspruchnahme durch Erweiterungsbauten verbleibende Marktplatzbereich wird insgesamt höhen- gleich als Fußgängerzone gestaltet. Es wird möglich sein, am Tage des Wochenmarktes über die Parkplatzfläche hinaus auch in diesem Bereich noch Teile des Wochenmarktes unterzubringen. Sollte sich ein Betreiber eines Cafe's finden sollte diesem gestattet werden, einen Teil der öffentlichen Fläche in den Sommermonaten zur Nutzung im Freien in Anspruch nehmen zu dürfen.

Das Denkmal könnte zukünftig auf der Freifläche zwischen Kopfseite des neuen Gebäudes und östlich der Ein- mündung Am Exerzierplatz stehen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Hochbau:

Blockzeile Nord

Für die nördlich der Straße Marktplatz gelegenen Gebäudezeile Nr. 2 – 8 wird den erdgeschossigen Geschäften die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben.

Marktplatzbereich

Einzelhandel an der süd-westlichen Grundstücksseite:

Dort wird , eine Fläche für einen größeren Einzelhandelsladen festgesetzt, der eine Verkaufsfläche von ca. 900 m² erreichen könnte. Der Eingang zu diesem Laden, wie auch zu den anderen Läden liegt an der Innenseite der zukünftig U-förmigen Marktplatzfläche. Die Anlieferung müsste sinnvollerweise von der Rathauswiese her erfolgen.

Über diesen Ladentrakt soll (kann) sich noch teilweise die II-geschossige Zeile schieben, die den Markt zukünftig auf der Südseite begrenzen würde. In Verbindung mit diesem Gebäude ist auch der Neu(Einbau) der öffentlichen WC-Anlage zu realisieren.

(Vertragsgrundlage bei Grundstücksveräußerung)

Vorhandene Ladeneinheit an der Süd-Ost-Seite:

Für den an das ehemalige Rathaus heranreichenden Ladenbereich (z.Z. “penny”-Markt) wird eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen festgesetzt, die zum Teil bis zum mittleren Marktbereich und dicht an die Rathauswiese reichen. Bei einer derartigen Realisierung könnte eine Verkaufsfläche von ca. 1500 m² entstehen. Es könnte 1 Laden sein, eine Aufteilung in kleinere Einheiten ist aber auch vorstellbar. Darüber liegt eine alle Grundstücksteile verbindende Bebauung aus zwei Obergeschossen, die z. B. Büros, Arztpraxen o. Ä. aufnehmen könnte, ganz besonders würde sich hier aber eine Nutzung für altenbetreutes Wohnen anbieten.

Parkplätze/Stellplätze:

Allen Überlegungen vorangestellt werden muss der Hinweis, dass den im rechtskräftigen B-Plan 110 festgesetzten und so hergestellten öffentlichen Parkplatzflächen “ungenannt ein Stellplatznachweis” für die vorhandenen Nutzungen innewohnt.

Das heißt, werden die Parkplätze in irgendeiner Form als Nachweisflächen für notwendige Stellplätze der jetzt geplanten Erweiterungen herangezogen, muss im Hintergrund immer die Abwägung stehen, dass diese Parkplätze auch von anderen Bewohnern des Gebietes zum Abstellen ihrer KFZ (zwingend) in Anspruch genommen werden. Man kann aber hier insbesondere den Effekt der Doppelnutzung, tagsüber Gewerbe, Abends Wohnen, zur Begründung heranziehen.

Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze auf der Nordseite und auf dem eigentlichen Marktplatz werden entsprechend den gestalterischen und hochbaulichen Zielen umgebaut. Die Flächenverfügbarkeiten des Wochenmarktes werden teilweise durch den neuen Gebäudetrakt an der Westseite reduziert, können aber durch Fortfall der Mauer im mittleren Bereich über den Parkplatzraum in den Fußgängerbereich ausgedehnt werden.

Sinngemäß gilt dies auch für den Parkplatz Süd, der in Abhängigkeit von den Hochbauten eine Einschränkung erfährt. Als Ersatz bzw. Erweiterung können dort auf bisher als Grünflächen genutzten Flächen und bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatz ausgewiesenen Flächen, weitere Parkplätze errichtet werden.

Der neue Einzelhandel an der Westseite kann seinen Stellplatzbedarf von ca. 37 St weitgehend im Untergeschoss nachweisen. Darüber hinaus könnte vertraglich vereinbart werden, das z.B. der Rückbau Exerzierplatz mit den dort geplanten Parkplätzen von dem Investor erstellt wird. Damit wäre die Westseite des Marktes einschl. Verkehrsanlagen baulich insgesamt abgeschlossen.

Bei Realisierung der östlichen Ladeneinheit kann der Stellplatzbedarf auf der Parkplatzfläche Süd nachgewiesen werden, (Herstellung bzw. Ablösung), je nach Umfang der Hochbauten könnte auch teilweise eine Tiefgarage errichtet werden.

Für die beiden ggf. neu zu errichtenden Obergeschosse müsste die Option für die Errichtung der Parkpalette auf dem Parkplatz Süd ins Auge gefasst werden. Diese Parkpalette ist bereits im rechtskräftigen B-Plan enthalten.

Bei Realisierung der Parkpalette würde diese etwa so aussehen, dass Benutzer am jetzigen Süden des Parkplatzes am Exerzierplatz in eine dort ca. 1,0 m tiefer liegende Ebene einfahren, die sich dann Richtung Marktplatz “immer tiefer in die Erde” bewegen würde. An der verlegten Einmündung der Rathauswiese würde man über eine leichte Rampe auf das dort ca. 0.50 m höher liegende Oberdeck fahren. Am Süden der Parkpalette wird diese ca. 1.80 m über jetzigem Niveau liegen. Die Abfahrt vom Oberdeck erfolgt auch wieder über die Rathauswiese.

Zusammenfassend wird jedoch darauf hingewiesen, dass die letztendliche Lage und Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich etwaiger Zu- und Abfahrten zu den Parkplätzen und weitergehende straßenverkehrsrechtliche Regelungen dem weiteren Verfahren vorbehalten bleibt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Anlage(n)

Durchführung frühzeitige Bürgerbeteiligung

Bebauungsplankonzept

Umgestaltungskonzept (wird nachgereicht)

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------