

BERICHTSVORLAGE

			Vorlage-Nr. M 03/0281	
601 - Planung und Bauaufsicht			Datum: 28.07.2003	
Bearb.	:Herr Röll	Tel.: 2 08	öffentlich	nicht öffentlich
AZ.	:6013 rö/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

21.08.2003

Bauvorhaben Ecke Berliner Allee / Ochsenzoller Straße

Ausgangslage

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2002 zum Haushalt 2002 hat die Verwaltung den Auftrag, städtische Grundstücke, die für den Eigenbedarf nicht bestimmt sind, zu veräußern.

Konkretes Kaufinteresse besteht für das städtische Grundstück Berliner Allee/Ochsenzoller Straße (Flurstück 85/13, Flur 15 der Gemarkung Garstedt), vorausgesetzt das Grundstück ist bebaubar mit einem drei- bis viergeschossigen Verwaltungs- und Bürogebäude, für ein sog. Freiberufler-Zentrum. In Verbindung damit liegt der Verwaltung ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB vor (siehe Anlage 2).

Das unbebaute Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt – als öffentliche Grünfläche gesichert (siehe Anlage 1). Ein Teil der Fläche wird als öffentlicher Parkplatz und Container-Standort genutzt. Der überwiegende Grundstücksteil besteht aus einer Rasenfläche mit straßenrandseitigem Baumbestand. Die Grünfläche liegt isoliert ohne Anschluss an den Grünraumverbund, ist durch Straßenverkehrslärm und den Fahrbetrieb der östlich benachbarten Tankstelle und der U-Bahn merklich vorbelastet und entspricht in seinem Erscheinungsbild nicht den städtebaulichen und grünplanerischen Anforderungen, die der Zentralität des Standorts angemessen wären. Der Gedanke, die zentral gelegene Fläche als Bauland mit einer immissionsverträglichen Nutzung einzusetzen, ist deshalb im Grundsatz sinnvoll.

Städtebauliches Umfeld (Vorprägungen/Mängel)

Im Stadtorganismus Norderstedts haben die Berliner Allee und die Ochsenzoller Straße im wesentlichen zwei Funktionen. Sie sind zum einen Verkehrs-, Bewegungs- und Kommunikationsräume, mit der besonderen Aufgabe, die Kundenverkehre des Einkaufszentrums Garstedt von und nach Süden aufzunehmen und zu verteilen.

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

Zum anderen spiegeln die Straßen im baulich-räumlichen Kontext den Stadtraum als heterogene Siedlungsstruktur mit Abschnitten historisch gewachsener kleinteiliger Bebauung (zwischen Ohechaussee und Lütjenmoor, westlich Berliner Allee), kompakten Wohnbaukomplexen der siebziger Jahre (westlich Berliner Allee) und punktuellen Solitärgebäuden (Wohngebäude Adlershorst, Wohn- und Geschäftsgebäude Ochsenzoller Straße/Tannenhofstraße). Die Ablesbarkeit der Siedlungszusammenhänge wird durch das Aufeinandertreffen rudimentär noch vorhandener kleinteiliger Siedlungsgebäude mit städtischen Großstrukturen (westlich Berliner Allee, südlich Willy-Brandt-Park) und Zäsuren in der Bebauungsabfolge (U-Bahn, Willy-Brandt-Park) erschwert. Ferner sind vorhandene Baulichkeiten nicht geeignet, wirksame Raumkanten zu bilden (südlich Ochsenzoller Straße zwischen Einmündung Ohechaussee und Ahornallee, südlich Willy-Brandt-Park, südlich und östlich Einmündung Berliner Allee/Ochsenzoller Straße).

Das vorgelegte Baukonzept eines privaten Investors greift die vorgenannten Rahmenüberlegungen auf und schafft eine prägnante Akzentuierung des Auftakts der Kerngebietsentwicklung im Herzen Garstedts.

Projektbeschreibung

(siehe Anlage 3: Projektbeschreibung des Architekten Seifert vom Architekturbüro Hohaus)

Diskussionspunkte

- **Parkplätze**

Im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstückes Ochsenzoller Straße 129 (direkt westlich gegenüber der städtischen Fläche) wurde 1968 vertraglich geregelt, dass 12 erforderliche Stellplätze zulasten des Bauträgers auf dem städtischen Grundstück hergestellt werden. Die als öffentliche Parkplätze hergestellten Anlagen sind nicht gewidmet und mit dem Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt – als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) überplant. Eine Aussage über erforderliche Ersatzparkplätze bei Realisierung der Planungsziele trifft der Bebauungsplan nicht. Aus derzeitiger Sicht besteht rechtlich kein Zwang, Ersatzparkplätze im räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Die Unterbringung auf dem Grundstück selbst scheidet aus Platz- und Kostengründen aus. Abgekoppelt vom Verfahren sollten auf Grund der Bedarfssituation (die Parkplätze sind in der Regel gut ausgelastet, u. a. weil nicht bewirtschaftet) Ersatzmaßnahmen in räumlicher Nähe hergestellt werden.

- **Stellplätze**

Gemäß Stellplatzerlass sind für das Bauprojekt mit einer Nettonutzfläche von ca. 2.382 qm ca. 45 Stellplätze erforderlich. Nachgewiesen werden allerdings nur 35 Stellplätze, davon 22 Stellplätze in einer Tiefgarage und 13 Stellplätze oberirdisch. Auf Grund des Flächenzuschnitts und -größe können weitere Stellplätze nicht bereitgestellt werden. Nach § 55 Abs. 1 Satz 4 LBO kann die Bauaufsichtsbehörde in Kerngebieten in Einverständnis mit der Gemeinde ganz oder teilweise auf die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und Zahlung eines Geldbetrages zur Ablösung verzichten, wenn die baulichen Anlagen günstig mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen sind. In Anbetracht der Nähe zur U-Bahn und zum ZOB Garstedt wird empfohlen, von dieser Regelung Gebrauch zu machen.

- **Standort Abfallcontainer**
Für den Standort der aufgestellten Abfallcontainer werden drei Parkplätze in Anspruch genommen. In der Folge einer Bebauung müsste ein Ersatzstandort gefunden oder auf einen Ersatzstandort verzichtet werden.
- **Flächenbedarfe für Ausbau Kreuzungspunkt Berliner Allee/Ochsenzoller Straße**
Mit der Bebauung des städtischen Eckgrundstückes analog den Vorstellungen des Investors sind langfristig die Spielräume für Gestaltungsmöglichkeiten des Kreuzungspunktes nach Norden definiert. Die 1993 vom Ingenieurbüro Masuch und Olbrich angestellten Planungsüberlegungen zum Ausbau der Berliner Allee einschl. des Knotens Ochsenzoller Straße werden im Falle einer Bebauung nicht konterkariert. Entwurfsplanungen für den Fall einer Verlängerungen der Berliner Allee nach Süden zur Tannenhofstraße existieren nicht, insofern sind diesbezüglich keine Aussagen möglich.
- **Verkehrsanbindung**
Die an der Ostgrenze des Grundstücks geplante Verkehrsanbindung liegt im Aufstellbereich der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes. Eine definitive Aussage über die Funktionsfähigkeit ggf. in Verbindung mit Einschränkungen der Zu- und Abfahrt (z. B. rechts rein, rechts raus) ist im Verfahren zu klären.

Verfahren

Eine positive Entscheidung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorausgesetzt, ist ein Verfahren nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchzuführen. Im Zuge dieses Verfahrens sind die vorgenannten Diskussionspunkte abzuarbeiten und zu entscheiden. Die Präsentation des Vorhabens durch den Architekten Seifert vom Planungsbüro Hohaus soll einer ersten Meinungsbildung dienen. In einer der folgenden Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr soll dann ein Beschluss auf Aufstellung des Planverfahrens und auf Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeholt werden.

Anlage(n)

1. Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt -
2. Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Projektbeschreibung und Projektdarstellung
4. Schrägbildaufnahmen städtisches Grundstück und Umgebung