

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

			<b>Vorlage-Nr.: B 03/0353</b>	
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 27.08.2003</b>	
<b>Bearb.</b>	: Herr Röll	<b>Tel.:</b>	öffentlich	nicht öffentlich
<b>Az.</b>	: 6013/rö - ti		X	

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Stadtvertretung

18.09.2003  
28.10.2003

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt -, 5. Änderung Gebiet: Grundstück östlich Berliner Allee, nördlich Ochsenzoller Straße, "Flurstück 85/13, Flur 15 der Gemarkung Garstedt"; hier: Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

Gemäß Antrag vom 27.05.2002 (siehe Anlage 2) wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB für das im Übersichtsplan umrandete Grundstück östlich Berliner Allee, nördlich Ochsenzoller Straße, Flurstück 35/13, Flur 15 der Gemarkung Garstedt (siehe Anlage 1) eingeleitet.

Planungsziel ist, das im Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt – als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) ausgewiesene Grundstück einer baulichen Nutzung mit einem drei- bis viergeschossigen Verwaltungs- und Bürogebäude zuzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB bekannt zu machen.

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

**Haushaltsrelevante Daten:**

Haushaltsstelle:

Haushaltsplan:

Ausgabe:

Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

**Erläuterungen zu den Folgekosten:**

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

## Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag vor auf Durchführung eines Planverfahrens gemäß § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für das im Eigentum der Stadt Norderstedt befindliche Eckgrundstück Berliner Allee, Ochsenzoller Straße (Flurstück 85/13, Flur 15 der Gemarkung Garstedt).

Ein privater Investor beabsichtigt, die ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Liegenschaftsfläche käuflich zu erwerben und mit einem Büro- und Verwaltungsgebäude als sogenanntes "Freiberufler-Zentrum" für Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte und Ärzte zu bebauen.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde in seiner Sitzung am 21.08.2003 ausführlich durch eine Berichtsvorlage der Verwaltung und durch mündliche Präsentation des Projektes durch den Architekten über das Projekt informiert (siehe Vorlage Nr. M03/0281).

### 1. Projekt:

Geplant ist eine drei- bis viergeschossige Eckbebauung (siehe Anlage 3) mit einer BGF von ca. 2.900 m<sup>2</sup>. Über einen zentralen Kernbereich wird das Gebäude vertikal erschlossen. Im Erdgeschoss sind Büros und Arztpraxen, in den Obergeschossen Büroeinheiten für Freiberufler vorgesehen. Die Haupteinschließung soll von der Ochsenzoller Straße, die Nebeneinschließung von der Berliner Allee erfolgen. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage mit ca. 22 Stellplätzen untergebracht. Oberirdisch sind auf dem rückwärtigen Grundstücksteil 13 Stellplätze vorgesehen. Die äußere Gestaltung des Gebäudes sieht einen hohen Verglasungsanteil zum Straßenraum vor. Geeignete Fassadensysteme (zweischalige Glasfassade) sollen gesunde Arbeitsverhältnisse an dem stark frequentierten Einmündungsbereich sicherstellen. Die rückwärtigen Fassaden werden als Lochfassaden ausgebildet, um dem Gebäude einen stabilen Rücken zu geben.

### 2. Städtebauliche Beurteilung des Vorhabens:

Nach verwaltungsinterner Prüfung macht die Nutzung der Fläche als Bürostandort aus städtebaulicher Sicht und auch aus grünplanerischer Sicht Sinn. Die planungsrechtlich gesicherte Grünfläche hat in völlig isolierter Lage zum Willy-Brandt-Park weder eine hohe ökologische Wertigkeit noch weist sie erkennbare Aufenthaltsqualitäten auf. Mit Realisierung des Bebauungsvorschlages würde ein markanter Akzent im direkten Einzugsbereich des Einkaufszentrums Garstedt geschaffen und damit die Siedlungsentwicklung im Kernbereich sinnvoll ergänzt.

Ferner würde der Verkauf der Fläche einen nennenswerten Beitrag zur Entspannung der Haushaltslage der Stadt Norderstedt leisten.

#### 2.1 Verkehrliche An-/Einbindung:

Die Eckbebauung befindet sich im unmittelbaren Einmündungsbereich von Hauptverkehrsstraßen. Die beabsichtigte Zufahrt befindet sich im Stauraum der Lichtsignalanlage und gegenüber der Einmündung Krummer Weg. Die endgültige Entscheidung über eine verkehrsverträgliche Anbindung des Grundstückes muss im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung getroffen werden. Ferner muss im Zuge des weiteren Planverfahrens die Option "Verlängerung Berliner Allee nach Süden" berücksichtigt werden.

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

## **2.2 Grünbelange:**

Aus grünplanerischer Sicht bestehen gegen eine bauliche Nutzung des Grundstücks grundsätzlich keine Bedenken. Für den Fall, dass im Zuge der beabsichtigten Baumaßnahme die straßenrandseitig vorhandenen Bäume erwartungsgemäß nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen entweder auf dem Grundstück oder im Zuge der Neugestaltung des Einmündungs-/Kreuzungsbereiches Ochsenzoller Straße/Berliner Allee vorzunehmen. Eine abschließende Entscheidung einschließlich der Frage der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen muss im weiteren Verfahren vorgenommen werden.

## **2.3 Ruhender Verkehr:**

In Verbindung mit der baulichen Inanspruchnahme des Grundstücks müssten die dort vorhandenen 12 öffentlich nutzbaren Parkplätze (durch Beschilderung kenntlich gemacht, aber nicht gewidmet) entfallen und an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Da der geltende Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt – für das Grundstück öffentliche Grünfläche vorsieht, besteht ein formaler Zwang zur Herstellung von Ersatzparkplätzen allerdings nicht. Dennoch wird im weiteren Verfahren die Möglichkeit auf Herstellung von Ersatzparkplätze zu prüfen sein.

## **2.4 Sammelcontainer:**

Für die Sammelcontainer muss analog ein Ersatzstandort geschaffen werden. Eine konkrete Entscheidung steht allerdings noch aus. Für eine Verlagerung des Standortes sprechen unabhängig vom konkreten Anlass Gründe der Stadtbildpflege und der Aspekt Nähe zu den verdichteten Wohngebieten.

## **2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP):**

Da das Vorhaben unterhalb der Schwellenwerte der Anlage 1 des UVP-Gesetzes liegt, ist eine gesetzlich vorgeschriebene UVP nicht erforderlich. Gemäß verwaltungsinterner Vereinbarung wird dennoch eine kommunale UVP im weiteren Verfahren eingestellt.

## **3. Verfahren:**

In Vorgesprächen mit dem potentiellen Investor wurde vereinbart, dass als einzig mögliches Verfahren nur ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Frage kommt. In der Folge werden alle planungsbedingt anfallenden Kosten zu Lasten des Bauträgers gehen.

## **Anlage(n)**

1. Geltungsbereich B 180, 5. Änderung
2. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Bauungskonzept

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

4. Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt -

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