

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0154
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 20.04.2006
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.: 2 08	öffentlich
Az.	: /bü		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung

18.05.2006
27.06.2006

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 264 Norderstedt "Hotel an der Ohechaussee",
Gebiet: östlich Ohechaussee, nördlich In de Tarpen,
hier: Grundsatzbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß Antrag vom 20.04.2006 (siehe Anlage 1) wird ein Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.264 Norderstedt, „Hotel an der Ohechaussee“, Gebiet: östlich Ohechaussee, nördlich In de Tarpen nach § 12 BauGB für die im Übersichtsplan dargestellte Grundstücksflächen (siehe Anlage 2) gefasst.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Neuordnung des städtebaulichen Übergangs zwischen Gewerbe und Wohnen
- Neubau eines Hotels an der Ohechaussee
- Sicherung eines Abschnitts der Grünzäsur zwischen Gewerbe und Wohnen
- Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der von der Planung erfasste Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt wird aufgehoben.

Vor der Fassung des Aufstellungsbeschlusses sind vom Antragsteller die nachgenannten Voraussetzungen zu erbringen:

1. Auskünfte ggf. Referenzen des Antragstellers über schon realisierte Projekte.
2. Aussagen über die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Hotelprojektes am beantragten Standort.
3. Aussagen über den beabsichtigten Qualitätsstandard des Projektes; ggf. Auskünfte über in Aussicht genommene Betreiber.
4. Durchführung eines gutachterlichen Verfahrens mit mindestens 3 qualifizierten Architekturbüros zur Sicherstellung der dem exponierten Standort angemessenen baugestalterischen Qualität.

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

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

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag vom 20.04.2006 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB vor.

Der Grundeigentümer beabsichtigt auf seinem Grundstück Ohechaussee Nr. 217. den Neubau eines Hotelgebäudes. Die Kapazität des Hotelgebäudes ist ausgelegt auf ca. 160 Zimmer. Das als Gebäudewinkel konzipierte Projekt umfasst durchgängig 4 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs ist in einer Tiefgarage mit 70 Stellplätzen geplant. Zusätzlich werden oberirdisch 25 Stellplätze im Bereich der Vorflächen zur Ohechaussee nachgewiesen. Für Erweiterungsmöglichkeiten des Querschnitts Ohechaussee stellt der Grundeigentümer einen ca. 2 m breiten Streifen seines Grundstücks in Aussicht. Die Außenflächen des Gebäudes sind in Putz mit gliedernden Farbwechsel geplant (siehe Anlage 3 Lageplan, Anlage 4 Ansichten und Anlage 5 Grundrisse EG und UG).

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt setzt auf dem südlichen Grundstücksteil private Grünfläche (mit Bindung zur Erhaltung der Gehölze) in einer Tiefe von ca. 30 m fest. Diese Festsetzung ist Bestandteil des Emissionsschutzgrüns zwischen der an der Ohechaussee südlich anschließenden Gewerbeentwicklung (GIP) und den nördlich vorhandenen vorwiegend wohngeprägten Nutzungsstrukturen (mit zunehmenden Anteilen kleingewerblicher Nutzungen entlang der Straße). Das Vorhaben beansprucht diese Grünfläche teilweise mit seinem südlichen Gebäudeschenke. Nach Realisierung verbliebe eine Grünfläche von ca. 14 m.

Im Hinblick auf die gegenwärtige und zukünftige städtebauliche Situation (siehe Anlage 6) stellt die geplante Nutzung an der verkehrlich stark frequentierten Ohechaussee grundsätzlich einen sinnvollen Übergang von Gewerbe zu Wohnen bzw. den kleingewerblichen KFZ orientierten Nutzungen dar. Die Grünzäsur bleibt, wenn auch in verjüngter Form, erhalten.

Da mit dem Vorhaben allerdings Qualitätsvorgaben für die zukünftige städtebauliche und baugestalterische Entwicklung der Ohechaussee gesetzt werden, sind die im Beschlussvorschlag genannten Bedingungen respektive Anforderungen an den Antragsteller gerechtfertigt.

In der Fassung des derzeitigen Vorentwurfs zum FNP 2020 ist straßenrandseitig gemischte Baufläche, für den rückwärtigen Bereich Wohnbaufläche dargestellt.

Anlagen:

1. Schreiben des Antragstellers
2. Übersicht Geltungsbereich
3. Lageplan
4. Ansichten
5. Grundrisse EG und UG
6. Fortschreibung Entwicklungskonzept Ohechaussee