

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0272
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 23.08.2006
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.:	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung

07.09.2006
10.10.2006

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

Beschlussvorschlag

Gemäß Antrag des Unternehmens B & O, Immobilien und Projektentwicklung GmbH vom 30.06.2006 wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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) beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom August 2006 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

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 Grünstreife zwischen Gewerbe und Wohnen
- Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Der vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 264 Norderstedt erfasste Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 189 Norderstedt wird aufgehoben.

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

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: ...

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

Sachverhalt

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 18.05.2006 wurde aufgrund eines vorliegenden Antrages des Unternehmens B & O, Immobilien und Projektentwicklung GmbH vom 20.04.2006 das Hotelprojekt vorgestellt. Eine wie von der Verwaltung vorgeschlagene Grundsatzentscheidung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Hotelprojekt wurde vertagt und die Verwaltung wurde gebeten, auf der Grundlage der Diskussion im Ausschuss eine neue Vorlage zu erstellen (siehe Beschlussvorlage Nr. B 06/0154 und Niederschrift SUV/ 053/IX, TOP 7).

Nach zwischenzeitlich mit dem Antragsteller im Baudezernat geführten Gesprächen wurde vom selben Antragsteller mit Schreiben vom 30.06.2006 erneut ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Sinne des § 12 BauGB gestellt (siehe Anlage 1).

Projekt

Grundlage dieses Antrages ist ein im wesentlichen unverändertes Planungskonzept für ein Hotelprojekt an der Ohechaussee, das sich bezogen auf das in der vorgenannten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorgestellten Bebauungskonzeptes lediglich in der Außengestaltung (Putzfassade einheitlich weiß, blaues Zeltdach auf Turmelement) unterscheidet. Ziel ist nach wie vor der Neubau eines 4-geschossigen (plus Staffel) Hotelgebäudes mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 9.400 qm. Die Kapazität ist ausgelegt für 167 Doppelzimmer. Der Erdgeschossbereich umfasst neben einem partiellen Zimmerangebot, Rezeption, Küche und Sekretariat auch einen Restaurant- und Frühstücksbereich für ca. 150 Personen. Das Hotel ist als Gebäudewinkel mit rückwärtigem über einer Tiefgarage begrünten Hofbereich konzipiert. Ein über dem Foyer geplantes Turmgebäude mit blauer Dacheindeckung soll im Kontrast zu der ansonsten einheitlich weißen Putzgestaltung dem Hotel eine repräsentative Außengestaltung verleihen.

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 (siehe Anlage 5 Lageplan, Anlage 6 Ansichten und Anlage 7 Grundrisse EG und UG).

Planungsrecht

Die derzeitige planungsrechtliche Situation kann eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Projektes nicht begründen:

Das Grundstück, auf den sich der Antrag bezieht, ist mit Ausnahme der südlichen Teilfläche planungsrechtlich als nicht überplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) einzustufen.

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr.189 Norderstedt (Anlage 3) setzt auf dem südlichen Grundstücksteil private Grünfläche (mit Bindung zur Erhaltung der Gehölze) in einer Tiefe von ca. 35 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 Gebäude beansprucht diese private Grünfläche in einer Tiefe von ca. 22 m. Weitere 6 m sind durch die Tiefgaragenzufahrt und Stellplatzflächen überplant. Der verbleibende ca. 7 m breite Geländestreifen des Privatgrundstücks soll u. a. der Herstellung der Feuerwehrezufahrt dienen. Die im Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt gesicherte Grünzäsur von insgesamt ca. 55 m Tiefe würde so durch das Vorhaben auf ca. 20 m Tiefe reduziert. Die Sicherung einer wirksamen Grünverbindung vom zukünftigen Scharpenmoorpark nach Westen ist aus dieser Sicht nicht gewährleistet und bedarf im weiteren Verfahren einer Überarbeitung.

Der vom Antragsteller wirtschaftlich begründete durchgängig viergeschossige (plus Staffelgeschoss) Baukörper gewährleistet insbesondere im Übergang zur kleinteiligen eingeschossigen Wohnbebauung im Nordosten keinen adäquaten städtebaulichen Übergang und bedarf aus dieser Sicht einer Überarbeitung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) von 1984 der Stadt Norderstedt stellt für die im o. g. Bebauungsplan Nr. 189 gesicherte private Grünfläche ebenfalls Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, für den nördlichen Teilbereich Wohnbaufläche dar. Im Vorentwurf des FNP 2020 wurde diese Darstellung entsprechend übernommen, resp. für einen Geländestreifen entlang der Ohechaussee in gemischte Baufläche modifiziert. In Verbindung mit dem Hotelprojekt wird das Erfordernis auf Änderung des rechtswirksamen FNP 84 bzw. eine entsprechende Berücksichtigung bei dem in Aufstellung befindlichen FNP 2020 gesehen.

Verfahren

Grundsätzlich stellt die geplante Nutzung im Hinblick auf die gegenwärtige und zukünftige städtebauliche Situation (siehe Anlage 7) einen sinnvollen Übergang von Gewerbe zu Wohnen bzw. den kleingewerblichen KFZ-orientierten Nutzungen an der verkehrlich stark frequentierten Ohechaussee dar und sollte deshalb vorbehaltlich der vorgenannten Einschränkungen verfahrenstechnisch auf den Weg werden.

Weiter ist aus Sicht der Verwaltung nicht ersichtlich, ob der Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes allen gesetzlich gestellten Anforderungen des § 12 BauGB Absatz 1 entspricht.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist abschließend nicht klar, ob der Antragsteller selbst Vorhabenträger ist.

§ 12 Abs. 1, Satz 1 BauGB setzt allerdings voraus, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein muss, den von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten VEP innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und sich hierzu in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Das unterstellt, dass der Vorhabenträger über die notwendigen finanziellen Mittel und die erforderlichen Grundstücksflächen verfügt. Die der Verwaltung vorliegende Illustration von Referenzobjekten/-projekten sind für eine diesbezügliche Einschätzung nicht aussagefähig genug. Nach Recherche der eigentumsrechtlichen Situation ist die Grundstückseigentümerin nicht identisch mit dem Antragsteller.

Die Verwaltung wird deshalb zeitnah einen Durchführungsvertrag mit dem Antragsteller abschließen, um die vorgenannten Zweifel auszuräumen.

Diese Vorlage ersetzt die Vorlage Nr. B 06/0154

Anlagen:

1. Schreiben des Antragstellers vom 30.06.2006
2. Übersicht Geltungsbereich mit Darstellung Überlagerung B-Plan Nr. 189
3. Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt (Ausschnitt)
4. FNP 84 (Ausschnitt) und Vorentwurf FNP 2020 (Ausschnitt)
5. Lageplan
6. Ansichten
7. Grundrisse EG und UG
8. Fortschreibung Entwicklungskonzept Ohechaussee