

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0202
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 14.05.2007
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.: 208	öffentlich
Az.	: 6013-Rö/bü		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

07.06.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 267 Norderstedt "Süderweiterung Herold-Center",
Gebiet: Zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße
hier: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 267 Norderstedt "Süderweiterung Herold-Center", Gebiet: Zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen. Für den Plangeltungsbe- reich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267 – Norderstedt – wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt – aufgehoben.

Das Planungskonzept vom 27.04.2007 (Anlagen 2 bis 6) wird als Grundlage für die frühzeiti- ge Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1,2,3,4,6,7,8 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausga- ben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister
-------------------	---------------------	---------------	--	----------	-------------------

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor.

Auf den seit Jahren brachliegenden Gelände zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park soll unmittelbar südlich des Karstadtkomplexes, in direktem Anschluss an das von Möbel Kabs genutzte Gebäude ein Geschäftsneubau mit Technikmarkt, SB-Warenhaus und kleineren Shopeinheiten errichtet werden. Die Verkaufsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 8 900 qm sind im Erdgeschoss und im Untergeschoss untergebracht. Die Größenordnung des Baukörpers umfasst eine BGF von ca. 14 000 qm. Zusätzlich ist die Errichtung zweier Parkdecks über dem Einkaufsbereich mit ca. 400 Stellplätzen geplant.

Im Zuge der Baumaßnahme soll die Anlieferung für Karstadt und den Neubaukomplex zur Berliner Allee und Ochsenzoller Straße neu organisiert werden. Die Leistungsfähigkeit der gebündelten Zufahrt der Kundenparkplätze (mit Kreisverkehr in der plus 1 - Ebene) wurde im Vorfeld der Planung durch eine Machbarkeitsstudie gutachterlich geprüft. Das Bauvorhaben wie in den Anlagen 2 – 6 dargestellt, wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr präsentiert.

Laut Aussagen des Vorhabenträgers wurde in umfangreichen Gesprächen mit allen von dem Vorhaben direkt betroffenen Grundeigentümern und Geschäftunternehmen Konsens im Hinblick auf die Planungskonzeption erreicht.

Die Realisierung des Planungsvorhabens setzt neues Planungsrecht voraus, da das Vorhaben nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, Anlage 7) im Befreiungswege nicht möglich ist.

1. Verkehr

Zur vorgelegten Machbarkeitsstudie verkehrliche Anbindung Berliner Allee sind weitere vertiefende Untersuchungen erforderlich. Insbesondere bedarf es einer Prüfung der tatsächlichen Funktionsfähigkeit mit einer Bündelung von P + R-Verkehr, Anlieferverkehr und bewirtschafteten Kundenparkplätzen (Karstadt und Neubauprojekt).

Ferner ist die Funktionsfähigkeit des Anbindungspunktes Ochsenzoller Str. mit Anliefer- und Kundenverkehr verkehrstechnisch nachzuweisen.

2. Lärmtechnische Untersuchung

Im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung ist die Verträglichkeit einzelhandelsbedingter Verkehrslärm (Projekt)/Wohnen (westlich Berliner Allee) auch unter dem Aspekt Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten nachzuweisen.

3. Grünplanung

Die grünplanerischen Belange sind in einem grünplanerischen Fachbeitrag (u. a. wegen Eingriff in Grünbestand U-Bahnböschung) abzuarbeiten.

4. Statischer Nachweis Projekt/U-Bahn

Das Erfordernis eines statischen Nachweises Neubaukomplex/U-Bahn hinsichtlich der Schwingungsverträglichkeit wird gesehen.

5. Sicherung Wegebeziehung

Die Sicherung der öffentlichen Wegebeziehung Nord-Süd (zum Beispiel über Mall) ist bei den weiteren Planungen zu konkretisieren.

Baubeginn wird spätestens für Ende des 1. Quartals 2008 angestrebt (siehe Vorlage Nr. B 07/0203 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267 – Norderstedt -, die in gleicher Sitzung des ASUV zur Beratung und Beschlussempfehlung vorliegt).

Anlagen:

1. Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Projektbeschreibung
3. Grundriss EG mit Ansicht Süd
4. Grundriss UG mit Längsschnitt
5. Grundriss 1.OG mit Ansicht Nord
6. Dachaufsicht mit Ansicht Ost und Querschnitt
7. Auszug des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 180 – Norderstedt -
8. Liste der Form der Öffentlichkeitsbeteiligung