

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0203
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
Stadtvertretung**

**07.06.2007
10.07.2007**

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

Beschlussvorschlag

Entsprechend § 12 Abs. 2 BauGB wird dem Antrag vom 14.05.2007 der Firma Schintzel Kommanditgesellschaft auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.

Gemäß § 12 BauGB wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267 Norderstedt "Süderweiterung Herold-Center", Gebiet: Zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße beschlossen. Für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 267 – Norderstedt – wird der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 180 – Norderstedt - aufgehoben.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 15.05.2007 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage.1). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- **Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Technikmarkt und Warenhaus sowie 2 Parkdecks.**
- **Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufsmall in Nord-Südrichtung**
- **Erweiterung und Neuorganisation des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr mit ca. 400 Stellplätzen.**
- **Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex**

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

Die im Sachverhalt als Ergebnis der Abstimmung der Fachdienststellen benannten Prüferfordernisse sind vom Vorhabenträger im Rahmen des Verfahrens zu erbringen.

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

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 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch einen Investor vor (siehe Anlage 2).

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 Shopseinheiten 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 mit ca. 400 Stellplätzen über dem Einkaufsbereich 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 vom Vorhabenträger in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie gutachterlich geprüft (Anlage 4). Das Bauvorhaben wie in den Anlagen 5 – 9 dargestellt wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr präsentiert.

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

Planungsrechtlich setzt die Realisierung des Planungsvorhabens neues Planungsrecht voraus, da das Vorhaben nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt) im Befreiungswege nicht möglich ist. Für den Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der rechtswirksame Bebauungsplan aufgehoben.

Die der Verwaltung anhand gegebenen Planungsunterlagen wurden verwaltungsintern in einer ersten Abstimmungsrunde mit folgendem Ergebnis geprüft:

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. Der Vorhabenträger hat durch eine Referenz – Liste belegt, dass er geeignet und wirtschaftlich in der Lage ist, das Bauvorhaben durchzuführen (Anlage 10).

Anlagen:

1. Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Luftbild
4. Machbarkeitsstudie Verkehrliche Anbindung Berliner Allee
5. Projektbeschreibung
6. Grundriss EG mit Ansicht Süd
7. Grundriss UG mit Längsschnitt
8. Grundriss 1.OG mit Ansicht Nord
9. Dachaufsicht mit Ansicht Ost und Querschnitt
10. Referenz–Liste
11. Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 180 – Norderstedt -