

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0148
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 28.03.2008
Bearb.	: Herr Röll, Thomas	Tel.: 208	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

17.04.2008

**Masterplan Garstedter Dreieck und dazugehörige Fachbeiträge;
hier: Beschluss**

Beschlussvorschlag

Der Masterplan Garstedter Dreieck und die dazugehörigen Fachbeiträge mit den Themenkarten Nutzung, Erschließung und Freiraumplanung in der Fassung vom März 2008 werden beschlossen.

Das vorgestellte Modell für eine exemplarische Abwicklung des Umsetzungsverfahrens wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungsziele für das Projektareal entsprechend dem vorgestellten Verfahrensmodell herbeizuführen und zur Umsetzung der Planung Bebauungsplan-Verfahren einzuleiten.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr (ASUV) hat in seiner Sitzung am 20.01.2005 die Verwaltung beauftragt, die weiteren Planungen zur konzeptionellen Entwicklung des Garstedter Dreiecks auf der Grundlage der Variante B (Erschließungsvariante mit im regionalen Grünzug mittig geführtem Buchenweg) zu erarbeiten (Vorlagen Nr.: B 05/0006). Der Grundsatzbeschluss zum Strukturkonzept und zur äußeren Erschließung (mit fünfarmigen Verkehrsknoten) erfolgte in der Sitzung des ASUV am 02.06.2005 (Vorlagen Nr.: B 05/0006/1).

Die detaillierten Planungen zum Strukturkonzept Garstedter Dreieck wurden dem ASUV in seiner Sitzung am 04.05.2006 vor- und zur Diskussion gestellt. Den Fraktionen wurden die Planunterlagen und die in der vorgenannten Sitzung des ASUV vorgestellte Endpräsentation zur vertiefenden Beratung zur Verfügung gestellt. Der ASUV hat in dieser zuletzt genannten Sitzung auch zur Kenntnis genommen, dass die Umsetzung des Planungsprojektes durch aktive Einbindung der Grundeigentümer unter Federführung eines Gesellschaftermodells durchgeführt werden soll.

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

Entsprechend wurden die direkt von der Planung betroffenen Grundeigentümer in mehreren Veranstaltungen über die Planungen informiert und ein Meindungsbild zu deren Mitwirkungsbereitschaft eingeholt. Im Ergebnis konnten nicht alle Grundeigentümer von dem vorgeschlagenen Umsetzungsmodell überzeugt werden, sodass das Gesellschaftermodell mit dem Ziel, die erforderlichen Grundstücke auf freiwilligem Weg zu generieren und die Planung zielorientiert zu betreiben, nicht weiterverfolgt werden konnte.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung nunmehr, die Projektentwicklung sukzessive unter dem besonderen Aspekt der Verfügbarkeit der Flächen zu betreiben (siehe Anlage 7).

Masterplan

Verbindliche Vorgaben für die Konkretisierung der Projektareals sollen durch eine Masterplanung definiert werden.

Die Masterplanung besteht aus dem Masterplan selbst (einschließlich Planungsvariante mit Buchenweg neu und angrenzender Südbebauung), den fachspezifischen Themenkarten Nutzungsstruktur, Erschließung und Freiraumplanung einschließlich der textlichen Erläuterungen (siehe Anlagen 1 bis 6).

Die Masterplanvariante, mit einer parallel zum Buchenweg Bestand geführten Neutrassierung und südlich anschließender Wohnbebauung, würde im Ergebnis zu einer Verschlankung des regionalen Grünzuges führen, hält diesen jedoch gleichzeitig frei von einer Verlärmung durch Verkehrsemissionen. Ob diese Variante lärmtechnisch möglich ist und stadtentwicklungspolitisch eine positive Entwicklung entfalten kann, müssen weitere Untersuchungen im Rahmen der BLP zeigen.

Das in Anlage 7 dargestellte Strukturkonzept stellt eine mögliche Form der Entwicklung, die in der Bebauungsplanung konkretisiert werden soll.

Verfahren/ Bauleitplanung

Empfohlen wird die Entwicklung des Planungsprojektes in mindestens vier Planungs- und/oder Bauabschnitten (siehe Anlage 8).

Der Einstieg im Westen sichert neben den hochbaulichen Anlagen das für das gesamte Stadtgebiet bedeutsame Projekt einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung Nord-Süd der verlängerten Berliner Allee. Ein Aufstellungsbeschluss für den 1. Bebauungsplan (BP1) soll im September 2008 herbeigeführt werden. Die teils städtischen Flächen, teils in Privathand befindlichen Flächen sind verfügbar.

In Abhängigkeit zur marktorientierten Bedarfslage und zur Verfügbarkeit der in Privathand befindlichen Grundstücke ist die weitere Quartiersentwicklung zunächst nördlich Buschweg (BP 2) und im Folgenden zwischen Buschweg und U-Bahn (BP 3) durch entsprechende Planverfahren vorzubereiten.

Als letzter 4. Planungsabschnitt (BP 4) wird der regionale Grünzug mit dem verlegten Buchenweg und der Anbindung an den Friedrichsgaber Weg begonnen.

Qualitätssicherung / Flexibilität Planungsrecht.

Aus der Erfahrung der Genehmigungspraxis empfiehlt die Verwaltung eine hohe Flexibilität auf der Ebene des Planungsrechtes.

Vorgeschlagen wird deshalb, auf die Vorgabe detaillierter Festsetzungen hinsichtlich der Ausgestaltung der Baufelder und der Freiraumplanung im Bebauungsplan zu verzichten (offener Bebauungsplan).

Vielmehr soll die Sicherung der städtebaulichen und grünraum- bzw. freiraumplanerischen Qualitäten durch die Umsetzung des Ergebnisses konkurrierender Gutachterverfahren erfolgen. Diese sind in dem Bauleitplanverfahren durch städtebauliche Verträge zu verankern. Durch enge zeitliche Koppelung der Gutachterverfahren an die anvisierten Realisierungszeiträume soll eine effiziente, kundenorientierte Vermarktung gewährleistet werden.

Ferner sollen die mit der Gesamtplanung verbundenen Folgelasten durch städtebauliche Verträge (Folgelastenverträge) den potentiellen Investoren übertragen werden.

Im Vorwege erhalten die Fraktionen je einen Satz der Originalpläne zur Beratung.

Anlagen:

1. Masterplan
2. Masterplan Variante Trassierung Buchenweg
3. Themenkarte Nutzungsstruktur
4. Themenkarte Erschließungsplanung
5. Themenkarte Freiraumplanung
6. Erläuterungsbericht
7. Strukturkonzept
8. Übersichtsplan zu den Bauabschnitten (Bebauungspläne)