BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 08/0291
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 28.07.2008
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.: 208	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

04.09.2008

**Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt "Garstedter Dreieck "West",
Gebiet: beidseitig Buschweg/zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buchenweg;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt „Garstedter Dreieck West“, Gebiet: beidseitig Buschweg/zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buchenweg, beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 01.08.2008 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

1. Sicherung von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage
2. Sicherung von Gemeinbedarfsflächen für soziale Infrastruktureinrichtungen
3. Sicherung erhaltenswerter Grün- und Knickstrukturen
4. Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsverbindung Zentrum Garstedt
- Friedrichsgaber Weg
5. Sicherung der inneren Erschließung

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: ...

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 die Masterplanung zur Entwicklung des Garstedter Dreiecks und die dazugehörigen Fachbeiträge mit den Themenkarten Nutzung, Erschließung und Freiraumplanung in der Fassung vom März 2008 beschlossen (Anlage 1).

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

An die Verwaltung erging der Auftrag, die Planungsziele für das Projektareal entsprechend dem vom Ausschuss gebilligten Verfahrensmodell herbeizuführen und zur Umsetzung der Planung Bebauungsplan-Verfahren einzuleiten.

Lage und Begrenzung des 1. Bauabschnittes

Die Entscheidung, das neue Stadtquartier „Garstedter Dreieck“ in einem ersten Schritt im westlichen Teilbereich zu entwickeln, ist begründet durch die Verfügbarkeit der Flächen (städtische Flächen südlich Buschweg), die erklärte Bereitschaft der privaten Grundeigentümer, den Planungsprozess aktiv voranzubringen (Bauträger-Flächen nördlich Buschweg) und die Bedeutung der nach Norden verlängerten Berliner Allee (mit dem Anschluss an den Friedrichsgaber Weg) für das innerstädtische Verkehrsnetz. Vorhandene Baum- und Knickreihen auf den Grundstücksgrenzen sind einschließlich erforderlicher Knickschutzstreifen auf benachbarten Grundstücken im Plangeltungsbereich berücksichtigt.

In den Plangeltungsbereich eingebunden ist ein Streckenabschnitt Friedrichsgaber Weg (bis Kreisel Buchenweg) einschließlich flankierender Geländestreifen, um im weiteren Verfahren maximalen Spielraum für die Neugestaltung des/der Anbindungspunktes/e Berliner Allee/Friedrichsgaber Weg/ Buchenweg zu haben.

Die Einbeziehung eines Straßenabschnittes Kohfurth (bis einschließlich Verkehrsknoten Marommer Straße) erklärt sich aus der Notwendigkeit, die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Trasse durch Ausbau – insbesondere in den Knotenpunkten – zu steigern. Ferner soll der bestehende Verlauf Kohfurth im Zuge des Verfahrens neu geregelt werden.

Verkehr

Mit dem am 15.07.2008 in der Stadtvertretung gefassten Beschluss gegen eine Autobahnanbindung und gegen eine Umgehung Garstedt wurden die verkehrlichen Rahmenbedingungen für die verkehrliche An/Einbindung des Stadtquartiers Garstedter Dreieck neu gesetzt. Der bislang als fünfarmiger Kreisel konzipierte Knotenpunkt am Friedrichsgaber Weg ist vor diesem Hintergrund erneut zu bewerten und voraussichtlich in veränderter Form zu planen. Lösungsvorschläge durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro sind beauftragt. Der Plangeltungsbereich im Nordwesten des Bebauungsplanes lässt eine Anpassung der verkehrlichen Anbindung Berliner Allee/ Buchenweg an den Friedrichsgaber Weg zumindest in einer ersten Ausbaustufe zu.

Im Zuge der verkehrlichen Untersuchungen zur Umgestaltung des Gewerbegebietes Kohfurth und der Süderweiterung des Herold-Centers wurde bereits ein Ausbaubedarf der Berliner Allee – insbesondere in den Knotenbereichen Ochsenzoller Straße, Marommer Straße und Stettiner Straße – festgestellt. Die voraussichtlich erforderlichen Flächen zu den beiden zuletzt genannten Verkehrsknoten sind im Bebauungsplan eingestellt.

Verfahren

Aus gegenwärtiger Sicht soll das gesamte Projektareal zeitlich gestaffelt in 4 Planungs- bzw. Bauabschnitten entwickelt werden, abhängig von der Verfügbarkeit der Flächen sowie der Bedarfs- und Marktlage.

Wie in der Vorlage B 08/0148 (Beschluss Masterplan) dargestellt, sollen „offene“ Bebauungspläne (bedeutet keine ins bauliche Detail gehenden Festsetzungen) Grundlage der Verfahren werden. Die städtebaulichen und umweltrelevanten Qualitäten sollen im Zuge konkurrierender Verfahren herausgearbeitet und bindend in die weitere Konkretisierung einfließen.

Ungeachtet dessen macht es Sinn, alle für das **Gesamtprojekt** „Garstedter Dreieck“ erforderlichen Grundlagenuntersuchungen – wie Fachgutachten/-planungen (faunistische Untersuchung; Entwässerungskonzept, Energiekonzept, lärmtechnische Untersuchung, Vorentwurf Verkehrsplanung äußere Erschließung) – schon jetzt zu beauftragen. Entstehende Kosten werden im Zuge der sukzessiven Entwicklung des Projektes anteilig auf Wertschöpfer der Planungen umgelegt. Die Verwaltung führt diesbezüglich Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern resp. Bauträgern.

Anlagen:

1. Masterplan zur Entwicklung des Garstedter Dreiecks
2. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplan