

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 10/0532</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 18.11.2010</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Frau Christine Rimka</b>	<b>Tel.: 228</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	<b>6013/Frau Rimka - sz</b>		

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr**

**02.12.2010**

**Bebauungsplan Nr. 256 Norderstedt "Friedrichsgabe-Nord, westlich Waldbühnenweg"  
hier: Neubau einer psychiatrischen Tagesklinik**

**Beschlussvorschlag**

Der Standort FREDERIKSPARK (Lawaetzstraße) wird für den Neubau einer psychiatrischen Tagesklinik begrüßt.

**Sachverhalt**

Der Landesverein für Innere Mission in Schleswig-Holstein e. V. sucht in Norderstedt einen Standort für die Errichtung einer kinder- und jugendpsychiatrischen Tagesklinik mit 10 – 12 Plätzen und einer separaten Tagesklinik für Erwachsene mit 20 Plätzen. Der Flächenbedarf Grundstück beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

Bei der ersten Suche hatten sich 3 Standorte auf städtischen Flächen bzw. EGNO-Flächen herauskristallisiert:

- Standort 1     Garstedter Dreieck nördlich Jugendfreizeithaus (Buschweg 40)  
Flurstück 80/1 der Flur 11, Gemarkung Garstedt
  
- Standort 2     Heidbergstraße südlich Regio-Klinik  
Flurstück 41/281 der Flur 6, Gemarkung Garstedt
  
- Standort 3     Ulzburger Straße nördlich Buchenweg, am BHKW  
Flurstücke 35/11, 35/26, 35/21, 37/16 u. 37/27 der Flur 11, Gemarkung  
Garstedt

Das geplante Vorhaben wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 03.06.2010 ebenso vorgestellt, wie das Ergebnis, inwieweit die Standorte aus städtischer Sicht geeignet erscheinen.

Der Ausschuss stellte fest, dass das Vorhaben grundsätzlich von der Politik begrüßt wird, es soll gemeinsam auf Grundlage der im Ausschuss geführten Diskussion ein geeigneter Standort gesucht werden.

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

In der Zwischenzeit hat die Innere Mission zwei weitere aus der fachlichen Sicht geeignete Standorte bewertet und sie auf ihre Machbarkeit hin übergeprüft:

- Europaallee
- FREDERIKSPARK

Der Standort 1- Garstedter Dreieck - wird nach der Diskussion im Ausschuss nicht weiter verfolgt, obwohl der Landesverein diesen Standort immer noch favorisiert. Der Standort Europaallee steht nicht mehr zur Verfügung.

Am **Standort FREDERIKSPARK** könnte das Vorhaben der Tagesklinik auf dem im Eigentum der EGNO stehenden Grundstück an der Lawaetzstraße jedoch realisiert werden. Das vorgesehene, ca. 6150 qm große Grundstück liegt südlich der Quickborner Straße direkt an der Lawaetzstraße (s. Anlage 1).

Dieses Grundstück befindet sich an der Westgrenze des Bebauungsplangebietes 256 "Friedrichsgabe Nord - Westlich- Waldbühnenweg". An der Südgrenze des Grundstücks ist eine öffentliche, nicht bebaubare Grünfläche vorgesehen (s. Anlage 2).

### **Beschreibung des Bauvorhabens (s. Anlage 3)**

In der Entwurfsvariante wurde für beide Nutzungseinheiten die Atriumbauweise mit entsprechendem Staffelgeschoss gewählt. Die Baukörper der Gebäude richten sich nach den Begebenheiten des Grundstücks und sind damit parallel zur Lawaetzstrasse geplant. Die Erschließung der Kliniken erfolgen über auf dem eigenen Grundstück liegende Fußwege von der geplanten Stellplatzanlage an der Nord- Grenze des Grundstückes. Außerdem sollen die Nutzer der Kliniken diese auch fußläufig direkt von dem öffentlichen Straßenbereich die Eingänge der Kliniken erreichen.

Im Bereich der "Spange" zwischen den Gebäuden soll eine weitere Zufahrt hergestellt werden um die Gebäude beliefern zu können. Die Flächen der Tagesklinik für Kinder und Jugendliche, in eingeschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss geplant wird an die Südgrenze, zum öffentlichen Grünstreifen gelegt. Auch bei dieser konzeptionellen Überlegung der Entwurfsvariante ist erkennbar, dass die Aufenthalts- und Spielflächen im Außenbereich für die Kinder und Jugendlichen auf dem eigenen Grundstück nicht ausreichen. In unmittelbarer Nähe des Grundstücks liegen jedoch öffentliche Spielplatz- und geplante Grünflächen, die auch von den Besuchern der Klinik genutzt werden können. Die Tagesklinik für Erwachsene wird ähnlich den Entwürfen am Garstedter Dreieck und an der Europaallee mit einer gemeinsam nutzbaren Spange mit der Kinderklinik an der Nordseite des Grundstücks verbunden.

### **Ausnutzung**

#### **A ) Nutz- und Verkehrsflächen für den Neubau einer psychiatrischen Tagesklinik für Erwachsene**

- a) Teilkeller mit ca.: 135,00 qm
  - Erdgeschoss mit ca.: 840,00 qm
  - 1. Obergeschoss mit ca.: 900,00 qm
  - Staffelgeschoss mit ca.: 680,00 qm
- Gesamtfläche mit ca.: 2.555,00 qm**

#### **B) Nutz- und Verkehrsflächen für den Neubau einer Tagesklinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie**

- a) Erdgeschoss mit ca.: 750,00 qm
  - b) Staffelgeschossfläche mit ca.: 355,00 qm
- Gesamtnutzfläche mit ca.: 1.105,00 qm**

### **Bauweise und Materialien**

Beide Baukörper werden in Massivbauweise mit Stahlbetonsohlen und –decken, sowie Kalksandstein-Hintermauerwerk errichtet. Die Erd- und Oberschossaußenwände der Tagesklinik für Erwachsene sowie die Erdgeschossaußenwände der Klinik für Kinder- und

Jugendliche werden mit einer modernen, zeitgemäßen Ziegelfassade versehen. Die Staffelgeschosse und Teilbereiche der v. g. Erd- und Obergeschossaußenwände erhalten eine helle, hinterlüftete Vorsatzfassade aus kunstharzgebundenen Platten. Die Pultdachkonstruktion aus Holz wird mit hellgrauen Kunststoffdachdichtungsbahnen verkleidet.

Die Dachterrassenflächen der Staffelgeschosse, sowie die Dachfläche des Zwischenbaukörpers erhalten einen Gründachaufbau. Die Außenfenster- und -Türen werden aus Holzfenstern mit Mehrfachisolierverglasung geplant. Ein äußerer Sonnenschutz wird sowohl durch Sonnen- und Wärmeschutzverglasung, als auch durch formschöne Senkrechtmarkisen (z. B. Warema) gewährleistet. Die Gebäude werden gem. der aktuellen Energieeinsparverordnung erstellt. Dabei werden nicht nur hochwärmedämmende Fassaden-, Sohlen- und Dachdämmungen verwendet, sondern die Beheizung beider Gebäude in einer Energiestation, je nach den vorgelegten Medien, zukunftsweisend vorgesehen. Wenn möglich werden dabei vorzugsweise regenerative Beheizungsmedien und / oder Wärmerückgewinnungsanlagen (z. B. BHKW) verwendet. Alle Etagen sind barrierefrei und behindertengerecht über Aufzüge erreichbar.

Die Außenanlagen werden gärtnerisch gestaltet und erhalten versickerungsfähige Pflasterungen für Wege und Stellplätze. Die Stellplätze für PKW (30) werden vor den Gebäuden vorgesehen. Dabei werden auch Behindertenparkplätze berücksichtigt. Die Fahrradstellplätze werden in der notwendigen Anzahl ebenfalls auf der Südseite berücksichtigt. Um die Abfalllagerung und -entsorgung gestalterisch einzubinden, wird je ein gestaltetes Nebengebäude in der Parkplatzanbindung auf jedem Grundstück errichtet. Die Bepflanzung der Grundstücke wird noch in einem gesonderten Landschaftsplan abgestimmt.

### **Planungsrecht**

Das Vorhaben ist im Baugebiet 3 des rechtskräftigen Bebauungsplanes 256 vorgesehen. Die geplante Nutzung ist in dem als Mischgebiet festgesetzten Baugebiet zulässig.

Der B-Plan setzt eine II-III-geschossige Bebauung fest, die innerhalb einer ca. 20 m tiefen überbaubaren Fläche errichtet werden muss. An der Westgrenze sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Da die festgesetzte Baufensterbreite, die teilweise I-geschossige Bauweise sowie die Anpflanzungsfestsetzungen nicht mit dem Entwurf der Klinik vereinbaren lassen, müssten im Rahmen eines Bauantragsverfahrens Befreiungen erteilt werden. Ebenso muss der Schutz der festgesetzten Bäume bewältigt werden.

### **Grundstückskosten/ Subventionsbedarf**

Die Innere Mission, die die Grundstückskosten allein tragen muss, ist nach eigenen Aussagen in der Lage Grundstückskosten in Höhe von 100 €/qm zu tragen.

Das Grundstück der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt m.b.H. steht für 200 €/qm zur Verfügung.

Eine abschließende Klärung der Grundstücksfinanzierung durch die „Innere Mission“ steht noch aus.

Sie strebt eine Standortsicherung noch in diesem Jahr an, da ansonsten die Fördermittel des Landes nicht mehr zur Verfügung stehen.

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Standortes Lawaetzstraße
2. Auszug aus dem B-Plan 256 mit Kennzeichnung des Standortes
3. Geplantes Bauvorhabens