

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 15/0600</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 17.11.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	Röll, Thomas	<b>Tel.:</b> -209	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	601/Herr Thomas Röll -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	03.12.2015	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 313 "Nördlich Willy-Brandt-Park",  
Gebiet: südlich Copernicusstraße, nördlich Stichstraße Lütjenmoor, östlich Europaallee**  
 hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
 b) **Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**  
 c) **Beschluss zur Durchführung eines konkurrierenden Hochbauwettbewerbs für das Bildungshaus**

## Beschlussvorschlag

### a) Aufstellungsbeschluss

Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 313 Norderstedt "Nördlich Willy-Brandt-Park", Gebiet: südlich Copernicusstraße, nördlich Stichstraße Lütjenmoor, östlich Europaallee beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 13.02.2015 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von Flächen zum Bau eines Bildungshauses mit Angeboten der Volkshochschule und Bücherei
- Sicherung von Wohnbauflächen in zentraler Lage, in fußläufiger Entfernung zu einem Einkaufszentrum und ÖPNV-Angeboten
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung erhaltenswerter Grünflächen und erhaltenswerter Baumbestände
- Sicherung von Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter den Aspekten autoarmes Wohnprojekt und/oder alternative Mobilitätsformen wie carsharing, Elektromobilität etc.
- Sicherung adäquater Spielraumangebote im Quartier

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Der/die rechtsverbindliche(n) Bebauungspläne Nr. 13, Garstedt, 6. Änderung und Nr. 180 Norderstedt werden im überplanten Bereich aufgehoben.

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

### **b) Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 313 Norderstedt "Nördlich Willy-Brandt-Park", Gebiet: südlich Copernicusstraße, nördlich Stichstraße Lütjenmoor, östlich Europaallee die öffentliche Unterrichtung und Erläuterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

### **c) Beschluss zur Durchführung eines konkurrierenden Hochbauwettbewerbs für das Bildungshaus**

Im Vorwege der weiteren bauleitplanerischen Verfahrensschritte wird ein konkurrierendes Verfahren als Realisierungswettbewerb für die Errichtung eines Bildungshauses durchgeführt. Ziel ist die Erarbeitung eines funktional optimal auf die Anforderungen von Volkshochschule und Stadtbücherei zugeschnittenen Neubaus. Dabei sind hochbaulich-architektonische Lösungen zu erarbeiten, die dem Gedanken an Innovation durch Baugestalt, Materialität und Funktionalität Ausdruck verleihen.

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**

In Anbetracht der seit Jahren geführten Diskussion um die Neuorganisation des Bildungswerkes i. V. m. dem Neubau eines sog. Bildungshauses wird einleitend eine tabellarische Chronologie der wesentlichen Sachstände gegeben:

### **Historie zum Neubau in Garstedt**

07.11.2013	Sitzung des Bildungswerkeauschusses	Diskussion über Sachstand: Seit 2009 gibt es eine unterschiedlich intensive Diskussion über ein kulturelles Zentrum in Garstedt
06.02.2014	Sitzung des Bildungswerkeauschusses	Vortrag von Prof. Dr. Stang zu Konzepten, Optionen und Chancen der Zusammenarbeit von Volkshochschulen und Bibliotheken Vortrag Bildungswerkeleiter „Lernwelten für ein Bildungshaus für Garstedt“

07.02.2014	Workshop (I) mit VHS- und STB-Leitung und Personalrat	Auftakt-Workshop mit der Steuerungsgruppe zur Entwicklung eines Konzeptes
06.03.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Annahme der jeweiligen Beschlussvorlagen von SPD, CDU und der Verwaltung zum Bildungswerkehaus in Garstedt
14.03.2014	Workshop (II) mit allen Mitarbeiter/-innen	Workshop zur Ideensammlung für das Konzept
03.04.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Ein mögliches Bildungshaus in Garstedt kombiniert mit Wohnen – Ein Vortrag vom Baudezernenten Herrn Bosse
13.05.2014	Steuerungsgruppe mit Prof. Stang	„Lernwelten in Garstedt“ eine moderierte Sitzung der Steuerungsgruppe zum Konzeptentwurf
03.07.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Bericht über den Zwischenstand von Prof. Stang
04.07.2014	Workshop (III) mit allen Mitarbeiter/-innen	Vorlage eines ersten Konzeptentwurfes
03.09.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Bericht der Steuerungsgruppe über das Konzept und Diskussion im Bildungswerkeausschuss
25.09.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Diskussion des vorgelegten Konzeptes zum Bildungshaus in Garstedt
06.11.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Zustimmung zum inhaltlichen Konzept zum Neubau der Bildungswerke in Garstedt mit einer Größe von rund 3.500 qm Nutzfläche (Verwaltung der Bildungswerke bleibt in Norderstedt-Mitte) Der Hauptausschuss wird gebeten, die weiteren Schritte für die Umsetzung einer Gesamtkonzeption in die Wege zu leiten
23.01.2015	Bildungswerke und Baudezernat	Besprechung zur weiteren Planung für die Umsetzung des Bauprojektes
05.03.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	Aufstellungsbeschlusses und Beschluss zur Durchführung eines Investorenwettbewerbs (wurde vertagt)
07.05.2015	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	Information über den aktuellen Sachstand und die beabsichtigte Beauftragung des Planungsbüros Luchterhand zur Präzisierung der Funktionsbereiche und -zusammenhänge Bücherei Volkshochschule
16.07.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	Besprechungspunkt: Präsentation der städtebaulichen Rahmenbedingungen und der Bebauungsvarianten Bildung/Wohnen auf dem zukünftigen Standort an der Europaallee
05.11.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	Beantwortung der Fragen von Herrn Grube aus der Sitzung des ASUV vom 03.09.2015

## **Projektbeschreibung Bildungshaus**

Mit dem Haus der Bildungswerke in Garstedt sollen die Volkshochschule und die Stadtbücherei unter dem Dach der Bildungswerke eng verzahnt ihre Angebote in einem neuen innovativen Gebäude präsentieren. Es werden hochbaulich-architektonische Lösungen für den Neubau erwartet, die dem Gedanken an Innovation durch Baugestalt, Materialität und Funktionalität gerecht werden. Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird das neu zu planende Gebäude eine Größenordnung von ca. 3.500 qm Nutzfläche erreichen. Als Standort wurde/wird das städtische Grundstück Europaallee 36 (heute Bücherei Garstedt) favorisiert.

Die Kombination der Einrichtungen und ihre jeweiligen Zielgruppen versprechen einen lebendigen, anregenden und anspruchsvollen Ort. Diese Idee von einem gemeinsamen Bildungswerkehaus hat das Ziel, die Einrichtungen inhaltlich und räumlich zusammenzuführen. Die Volkshochschule und die Stadtbücherei bespielen in dem Haus Bereiche gemeinsam. Die Funktionsbereiche sollen eng miteinander verwoben sein, damit sich das Angebot für die Besucherinnen und Besucher optimal entfalten kann. Durch Synergien sollen neue Angebote entstehen.

Zentrale Leitbegriffe für die Gestaltung des neuen Gebäudes sind Kommunikation, Kreativität, Chancengleichheit, Offenheit für alle Besucherinnen und Besucher, Barrierefreiheit, Inklusion, Kompetenz, Wachstum und Ganzheitlichkeit. Es soll Elemente eines nachhaltigen und energieeffizienten Bauens veranschaulichen.

## **Gesamtprojekt/2. Bauabschnitt**

Im Zuge der Überlegungen zum Bildungshaus, wurden für einen erweiterten Betrachtungsraum konzeptionelle Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des städtischen Areals zwischen Copernicusstraße, Europaallee und Lütjenmoor angestellt.

In Anbetracht der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzung, die zentral gelegenen Flächen mit in direkter Nachbarschaft befindlichen Versorgungsangeboten und optimaler Nahverkehrsanbindung für den Stadtraum bestmöglich zu nutzen, bietet sich der Einsatz des städtischen Grundstücks zusätzlich als Wohnstandort an. Die Verwaltung hat konzeptionelle Vorüberlegungen zur Entwicklung des Bereiches Europaallee in drei Varianten (siehe Anlage 6) erarbeitet und in einer vergleichenden Betrachtung gegenübergestellt. Diese wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 16.07.2015 vorgestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, das Bildungshaus auf den Flächen nördlich der heutigen Bücherei zu errichten. Damit wäre auch unter Aspekten einer kostengünstigen Abwicklung ein durchgängiger Betrieb der Bücherei gewährleistet.

In einem 2. Bauabschnitt könnte dann nach Fertigstellung und Bezug des Bildungshauses auf dem Grundstück der Bücherei nach Abriss ein Wohnturm im Kontext der umgebenden Geschosswohnbebauung errichtet werden (siehe Anlage Variante 3 der Anlage 6). Die umgebende Bebauung ist 2- bis 20-geschossig (siehe Anlage 5). Darauf ist eine angemessene städtebauliche Antwort zu finden (mit mind. 7 Vollgeschossen). Konzipiert ist ein Pilotprojekt, das den Anforderungen für ein nachhaltiges und energieeffizientes Bauungskonzept beispielhaft gerecht wird.

In Verbindung mit der baulichen Neunutzung der Flächen ist eine ortsnahe Verlagerung des dortigen Spielplatzes südlich Copernicusstraße, z. B. in den östlich angrenzenden Grünraum zu prüfen.

## **Geltendes Planungsrecht**

Rechtsgrundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist der Bebauungsplan Nr. 13, Garstedt, 6. Änderung. Dieser setzt für das Grundstück Europaallee 36 einschließlich der nördlich angrenzenden Fläche (heute Spielplatzbereich) Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bücherei im Süden und Volkshochschule im Norden fest. Die Höhenentwicklung der Bebauung ist auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Zulässig ist eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,0.

Ferner sind über das Grundstück ein Leitungsrecht (mit Anbindung an die Stichstraße Lütjenmoor) und eine Versorgungseinrichtung festgelegt.

Östlich ist die Nebengrünverbindung (zum Jumbopfad) als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage) planungsrechtlich gesichert (siehe Anlage 3).

## **Grünbestand**

Die bestehende Grünanlage und der Spielplatz sind geprägt von Großbaumbestand. Es dominieren Platanen und Eichen, die intensiv zu einer räumlichen Gliederung und klimatisch wirksamen Beschattung der Grünanlage und des Umfeldes beitragen. In Verbindung mit den baulichen Maßnahmen sind jedoch Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand und die Inanspruchnahme von freiräumlichen Flächen (z. B. Spielplatz) unvermeidbar. Eine genaue Bilanzierung der Eingriffe ist allerdings erst nach Entscheidung der planungsrechtlich zu sichernden Baulichkeiten möglich (siehe Anlage 4, Luftbild).

## **Verkehr/Erschließung**

Eine Erschließung der Neubauprojekte kann nur über die Copernicusstraße, ggf. untergeordnet in geringfügigem Umfang über die Straße Lütjenmoor erfolgen. Mittel- bis langfristig wird vorgeschlagen, die planungsrechtlich gesicherte Verkehrsanbindung (siehe Anlage 3, B-Plan Nr. 13, Garstedt, 1. Änderung) zwischen Copernicusstraße und Berliner Allee/Kohfurth herzustellen (siehe Anlage 7, Erschließungskonzept).

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit einer Verkehrsanbindung ist abhängig von der projektbedingt induzierten Verkehrsmenge, sprich von der Entscheidung, in welcher Größenordnung ein Wohnbauprojekt realisiert werden soll und in welchem Umfang Anlagen für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden. Die besondere Lagegunst prädestiniert den Standort zudem dafür, die Chancen für ein autoarmes Wohnprojekt und/oder alternative Mobilitätsformen wie carsharing, Elektromobilität etc. zu prüfen.

## **Konkurrierendes Hochbauverfahren**

Zur Sicherung der Qualitäten des städtebaulich bedeutsamen Vorhabens ist die Durchführung eines Wettbewerbs unabdingbar. Im Interesse einer kosten- und nutzungseffizienten Realisierung sind die Projekte Bildungshaus und Wohnungsbau räumlich und zeitlich getrennt zu konkretisieren (allerdings in einem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern).

Vorgeschlagen wird deshalb ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb für das Bildungshaus, der eine Behandlung des Wohnbauprojektes als Ideenvorschlag einschließt.

Im Interesse einer dem Standort angemessenen Bedeutung sollte auch für das Wohnprojekt ein konkurrierendes Hochbauverfahren als Investorenwettbewerb folgen.

Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit und nach Klärung der Bereitstellung von Finanzen für Wettbewerb und Planungsleistungen dem Ausschuss für Verkehr und Stadtentwicklung einen zielführenden konkreten Vorschlag der Wettbewerbsart unterbreiten.

Anvisiert ist die Erarbeitung von Rahmenbedingungen für den Hochbauwettbewerb Bildungshaus bis März 2016, um eine Beschlusslage zu den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs durch die zuständigen kommunalpolitischen Gremien noch vor der Sommerpause zu ermöglichen. Wenn das gelingt, kann die Auslobung und Durchführung des Wettbewerbs ab August 2016 erfolgen und die Vorstellung der Ergebnisse im 1. Quartal 2017 erreicht werden.

Nach beabsichtigtem Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens Anfang 2018, könnte im 1. Quartal 2018 auch mit einem Baubeginn gerechnet werden.

**Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans
3. Geltendes Planungsrecht (Bebauungspläne Garstedt 13, 1. Änderung und 6. Änderung)
4. Luftbild
5. Höhenplan Umgebung
6. Bebauungskonzept, Varianten 1, 2, 3
7. Erschließungskonzept
8. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung