

BERICHTSVORLAGE

			Vorlage-Nr. M 03/0248	
601 - Planung und Bauaufsicht			Datum: 17.06.2003	
Bearb.	:Herr Röll	Tel.: 208	öffentlich	nicht öffentlich
AZ.	:		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

19.06.2003

Bauvorhaben Lütjenmoor 15

Ausgangslage

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2002 zum Haushalt 2002 hat die Verwaltung den Auftrag städtische Grundstücke, die für den Eigenbedarf nicht bestimmt sind, zu veräußern.

Für das ehemals bebaute Grundstück Lütjenmoor 15 (Flurstück 775/100) wurde ein Investor geworben, der Interesse am Kauf des Grundstückes bekundet hat, vorbehaltlich der Möglichkeit auf Bebauung mit einem 8-geschossigen Wohngebäude für 48 Wohneinheiten. Das Grundstück wurde 2000 von der Liegenschaft zu Baulandpreisen erworben mit der Option, die Fläche für zukünftig anstehende Gemeinbedarfe einzusetzen. Ein solcher Bedarf besteht aus gegenwärtiger Sicht nicht.

Eine mit der Veräußerung des Grundstückes zwangsläufig nach geltendem Planrecht (Bebauungsplan 180-Norderstedt-: allgemeines Wohngebiet, eingeschossig, GRZ 0,25, GFZ 0,42) verbundene Bebauung mit einem eingeschossigen Doppelhaus macht städtebaulich, ökonomisch und ökologisch keinen Sinn. Planerisch ist die Fläche nur als Bestandteil der unmittelbar anschließenden Parkanlage denkbar oder als Standort für ein zeitgemäßes Wohnprojekt, das sich in den Kontext Siedlungsentwicklung der siebziger Jahre einfügt. Die privilegierte Lage des Grundstückes direkt am Willy-Brandt-Park, besten Einkaufsmöglichkeiten und unmittelbarer Nachbarschaft zu sozialen Einrichtungen sowie eine gute ÖPNV-Anbindung sprechen für eine angemessene Verdichtung. Die Fläche ist erschlossen, Grund und Boden kann an anderer Stelle zugunsten der Erhaltung des Landschaftsraumes geschont werden.

Projektbeschreibung (siehe Anlage)

Das Neubauprojekt nimmt diese Vorgaben auf. Konzipiert ist eine Öffnung des 8-geschossigen Baukörpers zum Willy-Brandt-Park mit differenzierten Grundrissanordnungen und Blickbeziehungen der geplanten Mietwohnungen (Maisonettewohnen in der Dachzone). Durch Wechsel der Außenhaut-Materialien (Klinker am Basisbaukörper, Glas in der abgesetzten Dachgeschosszone, vertikale Zonierung durch Treppenhäuser und Materialwechsel) wird eine Gliederung der Baumasse ansprechend erzielt. Die Erschließung erfolgt durch drei Treppenhäuser von Osten und Norden.

Durch eine entsprechende Gestaltung der Freiflächen (Baumreihe zur Straße Lütjenmoor, öffentlich begehbare Wegeverbindung vom Park zur Straße durch den Baukörper) soll eine städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung hergestellt werden. Intention ist, den Park durch das Gebäude zum Straßenraum zu führen.

Eine Tiefgarage mit zwei Ebenen soll den ruhenden Verkehr aufnehmen. Die Zufahrt erfolgt von der Stichstraße im Norden im angemessenen Abstand zum Einmündungsbereich. Die öffentliche Grünfläche wird durch die Tiefgarage partiell unterbaut.

Baubedingte Eingriffe in die seinerzeit künstlich geschaffene Geländeerhöhung (keine Aufenthaltsfunktion) und in den vorhandenen Gehölzbestand sind zwangsläufig erforderlich und müssen in einer grünplanerischen

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

Untersuchung bilanziert und ausgeglichen werden. Vorgeschlagen wird, die Parkfläche auf dem unmittelbar nördlich des Gebäudes angrenzenden Hügel für die Parkbesucher durch Verweil- und Aussichtsflächen attraktiv zu gestalten.

Verfahren

Eine positive Entscheidung der Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr vorausgesetzt, ist ein Verfahren nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchzuführen. Im Zuge diese Verfahrens sind die vorgenannten Überlegungen zu konkretisieren und durch erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen zu belegen. Die Präsentation des Vorhabens durch den Architekten Jacobsgaard soll einer ersten Meinungsbildung dienen. In einer der folgenden Sitzungen des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr soll dann ein Beschluss auf Aufstellung des Planverfahrens und auf Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeholt werden.

Anlage(n)

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