

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 08/0407
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 30.09.2008
Bearb.	: Herr Thomas Röhl	Tel.: 208	öffentlich
Az.	: 6013-Röll/Jung		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

02.10.2008

Anfrage von Frau Plaschnik im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 18.09.2008

hier: "Koloss von Garstedt" - Stelzenhaus im Willy-Brandt-Park

Sachverhalt

Frage 1

Wer hat wann mit welcher Begründung der Grundstücksgesellschaft Manke GmbH & Co. KG die Genehmigung erteilt, die Tiefgarage über deren eigenes Grundstück hinaus unterirdisch in der städtischen zu bauen?

Antwort der Verwaltung

Planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Wohnprojektes Lütjenmoor 15 einschließlich der partiellen Unterbauung der öffentlichen Parkfläche des Willy Brandt Parks durch die Tiefgarage ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 180, 4. Änderung. Die Stadtvertretung hat den Satzungsbeschluss zum dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan in ihrer Sitzung am 26.04.2005 gefasst.

Die Stadtvertretung hat im weiteren in ihrer Sitzung am 26.10.2006 den Verkauf des Grundstücks an die Firma Manke beschlossen.

Im Sachverhalt wird explizit auf den Unterbau des Willi-Brandt-Parks mit einer Tiefgarage hingewiesen. Es heißt dort: „... Eine Tiefgarage mit ca. 80 Stellplätzen 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 Untersuchung bilanziert und ausgeglichen werden.“

Der Bauantrag für das o.g. Vorhaben wurde am 21.01.2005 gestellt. Die Stadt Norderstedt als Eigentümer von Teilen des Baugrundstücks – vertreten durch 203 (Liegenschaften) wurde am 05.04.2005 im Verfahren durch die Bauaufsicht beteiligt. Die positive Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf wurde am 07.04.2008 registriert. Die eingereichten Unterlagen entsprachen der LBO und den geltenden technischen Vorschriften. Die am 23.05.2005 vorgelegten statischen Berechnungen wurden durch einen unabhängigen zugelassenen Prüfenieur im Auftrag der Bauaufsicht geprüft und zur Genehmigung freigegeben.

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

Die Baugenehmigung wurde unabhängig privater Rechte Dritter am 24.05.2005 erteilt.

Der Bauantrag für die geänderte statische Ausführung – Nachballastierung auf Teilen der Tiefgarage und danach Schließung der Flutöffnungen (AZ 0092-08) wurde am 29.01.2008 eingereicht. Die Stadt Norderstedt als Eigentümer von Teilen des Baugrundstücks – vertreten durch 203 (Liegenschaften) wurde am 05.02.2008 im Verfahren durch die Bauaufsicht beteiligt. Die positive Stellungnahme zum vorgelegten Entwurf wurde am 11.02.2008 registriert.

Die eingereichten Unterlagen entsprachen auch in der geänderten Fassung der LBO und den geltenden technischen Vorschriften. Die am 29.01.2008 vorgelegten geänderten statischen Berechnungen wurden durch den gleichen Prüfsingenieur im Auftrag der Bauaufsicht geprüft und zur Genehmigung freigegeben. Die Baugenehmigung wurde unabhängig privater Rechte Dritter am 20.02.2008 erteilt.

Frage 2

Wie wurde dies grundbuchlich gesichert?

Antwort der Verwaltung

Die grundbuchliche Absicherung erfolgte durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.

Frage 3

Welcher zusätzliche Erlös wurde erzielt?

Antwort der Verwaltung

Ein zusätzlicher Erlös i. V. m. dieser konstruktionsbedingten Umgestaltung der Parkanlage wurde nicht erzielt. Dies war auch nicht erforderlich, da mit der in Absprache mit der Verwaltung getroffenen Maßnahmen keine materiell und gestalterisch negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum gesehen wurden.

Bereits im vorigen Herbst wurde derselben Firma die Genehmigung erteilt, die angebrachten Flutschutzöffnungen zu schließen und auf der Decke der Tiefgarage eine Auflast gegen mögliches Aufschwimmen anzubringen. Dazu müssen auch die Anpflanzungen im öffentlichen Park oberhalb der Tiefgaragendecke entfernt und dann neu nach den statischen Bedürfnissen des privaten Investors gestaltet werden. Mit Erdaufschüttungen, Felsbrocken und Betonmauern – insgesamt rund 150 t.

Frage 4

Weshalb wurde die Politik nicht frühzeitig unterrichtet?

Definieren Sie bitte das öffentliche Interesse, das dieser Genehmigung zugrunde liegt! Müssen wir damit rechnen, dass künftig alle paar Jahre der Willy-Brandt-Park in diesem Teil nach den Vorstellungen eines privaten Investors aufgerissen und umgestaltet wird?

Erläutern Sie bitte den öffentlichen stadtbildlichen Gewinn, auf der einzigen Grünfläche innerhalb verdichteter Bebauung in diesem Quartier statt Bäumen und Sträuchern Felsbrocken und Beton im Park zu haben!

Gibt es in Norderstedt andere Baumaßnahmen, bei denen unterirdisch in die öffentliche Grünfläche gebaut wurde?

Antwort der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung sind die angesprochen Maßnahmen nicht verfahrensrelevant und nicht von der Bedeutung, die eine Befassung im politischen Raum gerechtfertigt hätten.

Deshalb wurde auf bilateralem Wege eine Lösung zwischen Verwaltung und Investor entwickelt und steht im Kontext mit dem gängigen, täglichen Verwaltungshandeln. Alle in der öffentlichen Parkanlage außenwirksamen Gestaltelemente wurden im Einvernehmen mit dem zuständigen Fachteam abgestimmt und stellen aus dieser Sicht landschaftsplanerisch als auch städtebaulich aufwertende Maßnahmen zur Ausgestaltung der innerstädtischen Parkanlage dar. In diesem Zusammenhang darf daran erinnert werden, dass i.V.m. dem Wohnprojekt eine in den siebziger Jahren geschaffene künstliche Geländemodellierung zurückgebaut und damit das Erscheinungsbild des Willy-Brandt-Parks spürbar optisch vergrößert wurde.

Die zuerst genannten statisch bedingten Maßnahmen gingen nicht zulasten von Baumpflanzungen. Die Auffassung einer Beeinträchtigung der Qualität der Parkanlage wird Weiterinvestitionsabsichten im direkten Umfeld des Willy-Brandt-Parks mit Ausnahme, der bekannten Süderweiterung Herold-Centers und ersten Vorüberlegungen zum Standort Schalom Kirche sind nicht bekannt.

Weitere Unterbauungen öffentlicher Flächen sind durch die Tiefgarage West am U-Bahnhof Norderstedt-Mitte und die P u. R – Anlage hinter dem Rathaus, der Spielplatz Grasweg auf Tiefgarage, sowie die U-Bahntrasse am Copernicus-Gymnasium und Heidbergstraße getätigt worden.

Frage 5

Wenn ja, sind die Erfahrungen im Umgang mit öffentlichen Flächen ähnlich (schlecht)?

Ist es ein Ausweis der fachlichen Qualifikation, wenn das vom Vorhabenträger mit der Statischen Berechnung beauftragte Ingenieurbüro in der Vorbemerkung feststellt:

- **Die Bauweise der Tiefgarage mit Flutöffnungen ist eine wirtschaftliche und technisch einwandfreie Konstruktion – keine Billigbauweise!**
- **Wirtschaftlich bauen ist eine Grundvoraussetzung für eine optimale Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.**
- **„Wirtschaftlich“ darf nicht mit „billig“ gleichgesetzt werden!**

(Ende des Zitats)?

Gibt es in Norderstedt weitere Bauvorhaben der Grundstücksgesellschaft Manke GmbH & Co. KG, in denen mit öffentlichem Grund und Boden in ähnlicher Weise verfahren wurde bzw. derzeit gerade wird?

Antwort der Verwaltung

Abweichend von der Auffassung der Fragestellerin teilt die Verwaltung nicht die Meinung, dass auch im vorliegenden Fall schlechte Erfahrungen mit dem Umgang öffentlicher Flächen gemacht wurden.

Ob die fachliche Qualifikation eines Ingenieurbüros durch die o. b. Vorbemerkungen in Frage gestellt werden kann, entzieht sich die Beurteilungskompetenz der Verwaltung. Entspr. den Angaben des erfahrenen und stadtbekanntes Investors hat das Ingenieurbüro bislang seine Fach- und Sachkompetenz bislang nicht in Frage gestellt.

Als weitere Bauvorhaben des angesprochenen Investors wird derzeit das Wohnprojekt Meyertwiete an der Niendorfer Straße erstellt. Dort werden die öffentlichen Parkplätze teilweise mit einer Tiefgarage unterbaut.