

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 09/0224</b>
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 13.05.2009</b>
<b>Bearb.:</b>	Herr Eberhard Deutenbach	<b>Tel.:</b> 209	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr  
Stadtvertretung**

**18.06.2009  
14.07.2009**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt "Ulzburger Straße 533-539"**

**Gebiet: Westlich Ulzburger Straße / zwischen Erlengang und Eschenkamp**

**hier: a) Beschluss zur Änderung des Durchführungsvertrages**

**Beschlussvorschlag**

- a) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird dem Antrag der GbR Ulzburger Straße vom 15.05.2009 auf Änderung des Durchführungsvertrages, mit Übertragung auf den neuen Vorhabenträger HIBA KG, und Änderung des Vorhabens in Alten- und Pflegeheim, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 265 zugestimmt

Der Entwurf des geänderten Durchführungsvertrages mit seinen Anlagen  
-Darstellung des Vorhabens- wird zur Kenntnis genommen.

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 Vorhabenbezogene B-Plan 265 „ Ulzburger Straße 533-539“ wurde mit Datum vom 20.03.2008 rechtswirksam.

Mit Datum vom 15.05.2009 stellt die GbR Ulzburger Straße ( derzeitiger Vorhabenträger u. Vertragspartner) den Antrag i.S. von § 12 Abs. 3 a BauGB auf Änderung des Durchführungsvertrages. Als Grund für den Vorhabenwechsel werden marktwirtschaftliche Gründe genannt, die die Realisierung des bisherigen Reihen/ Stadthauskonzeptes verhindert haben.

Neuer Vertragsnehmer ( Vorhabenträger) soll durch Veräußerung des Grundstücks die Fa. HIBA ( Hamburger Immobilien & Bauträger Aktiengesellschaft) werden.

Der neue Vorhabenträger hat Unterlagen vorgelegt die, zum gegenwärtigen Zeitpunkt, seine Leistungsfähigkeit belegen, und mündlich eine Ernsthaftigkeit zu erkennen gegeben, dass Vorhaben unverzüglich zu realisieren.

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

Dies wird seitens der Verwaltung begrüßt, da dass inzwischen von der Altsubstanz geräumte Grundstück ( Brachfläche) an der Ulzburger Straße, keinen positiven Eindruck wiedergibt.

Die fraglichen Flächen liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes 265, der dort die Errichtung von 25 Stadt- und Reihenhäusern vorsieht. Änderungsziel ist anstelle der Stadthaus/ Reihenhausbebauung die Errichtung eines Altenwohn- und Pflegeheimes mit ca. 120 Betten.

Grundsätzlich ist durch § 12 Abs. 3a i.V. mit § 9 Abs.2 BauGB die Änderung des Vorhabens durch Änderung des Durchführungsvertrages zulässig.

Gemäß § 9 des Durchführungsvertrages ist die Veräußerung des Grundstücks und die daraus entstehenden Verpflichtungen des neuen Vorhabenträgers geregelt. Diese Regelungen werden erfüllt.

Der neue Vorhabenträger beabsichtigt anstelle der in drei Baukörper gegliederten Wohnbebauung, **einen** winkelförmigen Baukörper der als Nutzung nunmehr ein Altenwohn- und Pflegeheim enthält, zu errichten.

Bezüglich des gestellten Antrages haben bereits mehrfach Abstimmungsgespräche mit der Verwaltung stattgefunden.

Die geplante Art der Nutzung ist im Rahmen der B-Planfestsetzungen (Allgemeines /Reines Wohngebiet ) zulässig.

Die Verwaltung steht dem neuen Vorhaben positiv gegenüber. Die geplante Nutzung ist nicht die eines ausschließlichen Wohngebietes, und kommt daher den eher gemischt genutzten Zielen für Randbebauungen an den Hauptverkehrsstraßen entgegen. Im Übrigen ist dadurch ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen im Hinblick auf Abbiegevorgänge in der Ulzburger Straße zu erwarten.

Die veränderte Anordnung der Baukörperflächen führt zu einer teilweisen Abweichung von den im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen.

Durch den zusammenhängenden, winkelförmigen Baukörper kommt es zu einem Zusammenschluss der beiden im B-Plan festgesetzten überbaubaren Flächen, also zu einer Überschreitung der Baugrenze. Ferner wird die Baugrenze durch eine durch die Funktion des Gebäudes bestimmte größere Bautiefe überschritten ( ca. 5,00 m ). Geplant sind ca. 120 Betten, wobei der Pflegebereich überwiegt.

Durch die Zusammenfassung der Baumassen wird das „dritte“ Baufenster nicht mehr ausgenutzt.

Eine Tiefgarage wird nicht mehr errichtet, da die geplante Nutzung einen wesentlich niedrigeren Stellplatzschlüssel bedingt, und danach alle Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse mit der Regelung Staffelgeschoss erfolgt ähnlich wie bei der ursprünglichen Planung, gleiches gilt für die Gestaltung der Fassaden und der Dachformen. Auch die abweichende Bauweise wird an der Ulzburger Straße eingehalten. Die Grundflächenzahl wird bezogen auf die Abgrenzung der ursprünglichen Baufenster jeweils geringfügig überschritten, für das Gesamtgrundstück jedoch eingehalten.

Alle Abweichungen die einer Befreiung bedürfen sind städtebaulich vertretbar, insbesondere auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen. Die Zustimmung des unmittelbar nördlich angrenzenden Nachbarn ist erforderlich.

Ansonsten sind von dem geplanten Vorhaben, insbesondere durch das wesentlich geringere Verkehrsaufkommen, geringere Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Da zum ursprünglichen Verfahren ( Satzungsbeschluss) der Durchführungsvertrag verbindlich unterzeichnet sein musste, wird dieser bis zur Sitzung der Stadtvertretung entsprechend vorgelegt werden.

Anlagen:

1. Antrag des Vorhabenträgers
2. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes im Stadtraum.
3. Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan 265
4. Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers das dem Antrag zugrunde liegt
5. Entwurf des geänderten Durchführungsvertrages