

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 15/0056</b>
<b>6013 - Team Stadtplanung</b>			<b>Datum: 17.02.2015</b>
<b>Bearb.:</b>	Röll, Thomas	<b>Tel.:</b> -209	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>	6013/Herr Thomas Röll -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>05.03.2015</b>	<b>Entscheidung</b>

**Bebauungsplan Nr. 313 Norderstedt "Nördlich Willy-Brandt-Park",  
Gebiet: südlich Copernicusstraße, nördlich Stichstraße Lütjenmoor, östlich  
Europaallee  
hier: a) Aufstellungsbeschluss  
b) Beschluss zur Durchführung eines konkurrierenden Investorenwettbewerbs**

## 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 für Angebote der Volkshochschule und Bücherei
- Entwicklung von Wohnbauflächen zentraler Lage in fußläufiger Entfernung zu einem Einkaufszentrum
- Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung erhaltenswerter Grünflächen und erhaltenswerter Baumbestände
- Prüfung einer Kfz-armen Erschließung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13, Garstedt, 6. Änderung Norderstedt wird im überplanten Bereich aufgehoben.

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

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: ...

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

## b) Beschluss zur Durchführung eines konkurrierenden Investorenwettbewerbs

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.

### 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 Bildungswerkeausschusses	Diskussion über Sachstand: Seit 2009 gibt es eine unterschiedlich intensive Diskussion über ein kulturelles Zentrum in Garstedt
06.02.2014	Sitzung des Bildungswerkeausschusses	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

		<p>Garstedt mit einer Größe von rund 3.500 m<sup>2</sup> (Verwaltung der Bildungswerke bleibt in Norderstedt-Mitte)  Der Hauptausschuss wird gebeten, die weiteren Schritte für die Umsetzung einer Gesamtkonzeption in die Wege zu leiten</p>
--	--	--

## 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. 4.500 m<sup>2</sup> BGF erreichen (incl. Verwaltung). 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.

Das Haus soll ein Treffpunkt für alle sein, bei dem der Mensch im Mittelpunkt steht. 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.

Eine Integration der heute im Grünraum befindlichen Tagesaufenthaltsstätte in das zukünftige kommunale Gebäude ist im weiteren Verfahren zu prüfen und zu entscheiden.

## 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 schlägt deshalb vor, nördlich des zukünftigen Bildungshauses einen Wohnturm im Kontext der umgebenden Geschosswohnbebauung zu errichten. Die umgebende Bebauung ist 2- bis 20-geschossig (siehe Anlage 5). Darauf ist eine angemessene städtebauliche Antwort zu finden. Gedacht ist ein Pilotprojekt, das den Anforderungen für ein nachhaltiges und energieeffizientes Baukonzept beispielhaft gerecht wird.

Dies setzt allerdings eine Verlagerung des heute vorhandenen Spielplatzes südlich Copernicusstraße, z. B. in den östlich angrenzenden Grünraum voraus (siehe Anlage 6).

## **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).

## **Verkehr / Erschließung**

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

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 für das Bildungshaus und Wohnen Anlagen für den ruhenden Verkehr unter dem Aspekt der direkten Nähe zu ÖPNV-Angeboten bereitgestellt werden. Die besondere Lagegunst prädestiniert den Standort zudem dafür, die Chancen für ein autoarmes/-freies Wohnprojekt zu prüfen.

## **Konkurrierendes Verfahren**

Zur Sicherung der Qualitäten des städtebaulich bedeutsamen Vorhabens ist die Durchführung eines Wettbewerbs unabdingbar. Im Interesse einer schnellen Realisierung sind die Projekte Bildungshaus und Wohnungsbau nach derzeitigem Stand zeitlich und räumlich zu trennen.

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

Sollte sich im weiteren Verfahren zeitnah ein Investor für das Wohnungsbauprojekt finden, könnte im Verfahren auch ein Realisierungsvorschlag für das Wohnbauprojekt eingebracht werden. Die Verwaltung wird zu gegebener Zeit und nach Klärung der Bereitstellung von Finanzen für Wettbewerb und Planungsleistungen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr einen zielführenden Vorschlag der Wettbewerbsart unterbreiten.

Anvisiert ist die Erarbeitung von Rahmenbedingungen für den Wettbewerb im März/April 2015, um eine Beschlusslage zu den Rahmenbedingungen des Wettbewerbs durch die zuständigen kommunalpolitischen Gremien noch vor der Sommerpause zu ermöglichen. Wenn das gelingt, dann kann die Auslobung und Durchführung des Wettbewerbs ab August dieses Jahres und die Vorstellung der Ergebnisse im 1. Quartal 2016 erreicht werden.

Nach beabsichtigtem Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens Anfang 2017 könnte im ersten Quartal 2017 mit einem Baubeginn gerechnet werden.

Die Bildungswerke planen eine frühe Bürgerinformation zum Bildungshaus. An einer solchen Veranstaltung wird das Baudezernat teilnehmen. Eine förmliche frühzeitige Beteiligung nach BauGB ist mit den Wettbewerbsergebnissen vorgesehen.

**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. Strukturskizze