

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 26/0178
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 20.04.2026
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.:-229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	07.05.2026	Entscheidung

**Fläche „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“,
Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße, westlich Achternfelde, nördlich Hogenfelde,
östlich Friedrichsgaber Weg
hier: Beschluss über die Rahmenbedingungen**

Beschlussvorschlag:

Die im Plan (siehe Anlage Nr. 2) dargestellten Rahmenbedingungen zu den Flächen werden als Grundlage für weitere bauliche Entwicklungen der Flächen gebilligt.

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 15
davon anwesend:.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt:

Im März 2025 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr erstmals die Absicht eines neuen Eigentümers vorgestellt, seine Grundstücke am Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg städtebaulich zu entwickeln. Dabei wurde ein erstes grobes Konzept präsentiert. In der anschließenden Diskussion wurde die Frage aufgeworfen, ob die städtebauliche Betrachtung über das Grundstück des Eigentümers hinaus erweitert werden sollte.

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	--------------------------	-------------	---	---------------------	---------------------

Im Mai 2025 beschloss der Ausschuss, dass das Plangebiet entlang der östlichen Friedrich-Ebert-Straße über die Flächen des Investors hinaus ausgedehnt werden soll, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

In seiner Sitzung am 02.10.2025 wurden dem Ausschuss die auf dieser Grundlage erstellten Rahmenbedingungen vorgestellt. In der Sitzung erfolgte eine Diskussion über die mögliche Erhöhung der Geschossigkeit, von einer bisher geplanten maximalen IV-geschossigen Bauweise auf fünf (V) Vollgeschosse im Kreuzungsbereich.

Von dem Projektträger für die Eckgrundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg wurde der städtebauliche Entwurf in diesem Sinne angepasst und zudem konnte ein zusätzliches Grundstück im direkten Anschluss an die Fläche erworben werden. Hierdurch konnte der geplante Baukörper nach Osten erweitert werden (siehe Anlage 3).

Auf diesen Grundlagen hat die Verwaltung die bereits einmal vorgestellten ersten groben Rahmenbedingungen für das vergrößerte Vorhabengrundstück entsprechend der neuen Planung angepasst. Die Rahmenbedingungen für das erweiterte Gebiet entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind dagegen unverändert.

Für das Grundstück des Investors orientieren sich die Rahmenbedingungen an dem von ihm eingereichten ersten Konzept. Vorgesehen ist eine U-förmige Riegelbebauung mit vier Vollgeschossen entlang der Friedrich-Ebert-Straße, die zum Knotenpunkt am Friedrichsgaber Weg auf V Vollgeschosse ansteigt. Zur östlichen Grundstücksgrenze verringert sich die Zahl der Vollgeschosse von IV an der Friedrich-Ebert-Straße auf III im rückwärtigen Bereich.

Der Baum an der südlichen Grundstücksgrenze ist abgängig. Eine Berücksichtigung erfolgt aus diesem Grund nicht mehr. Dafür befindet sich an der neuen östlichen Grundstücksgrenze ein Baum, der voraussichtlich erhaltenswert ist. Dieser wird durch eine entsprechende Rücksetzung des Gebäudes berücksichtigt.

Die Erschließung erfolgt im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze und umfasst auch eine Tiefgarage mit den erforderlichen Stellplätzen. Hinweise zur Bereitstellung von Stellplätzen für soziale Zwecke, Lieferdienste, Handwerker und Dienstleister wurden dem Projektträger bereits übermittelt und daher wurde zusätzlich ein oberirdischer Stellplatz im Bereich der Tiefgaragenzufahrt bzw. der oberirdischen Stellplatzanlage eingeplant.

Zudem ist vorgesehen, dass im Bereich des Projektträgers mindestens 50 Prozent öffentlich geförderter Wohnungsraum entsteht.

Die geplante Bebauung wird städtebaulich als sinnvoll bewertet, da sie die Raumkante entlang der Friedrich-Ebert-Straße stärkt, zur Lärmabschirmung beiträgt und dringend benötigten Wohnraum schafft. Im weiteren Verfahren wird der vorliegende Entwurf weiter konkretisiert.

Die angrenzenden Grundstücke des erweiterten Betrachtungsraums entlang der Friedrich-Ebert-Straße sind bislang ebenfalls nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Die bestehende Bebauung ist überwiegend durch eingeschossige Ein- und kleinere Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern geprägt, während die rückwärtigen Grundstücksflächen überwiegend als Gärten genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, größere und dem Straßenraum angemessene Baustrukturen zu ermöglichen. Dabei soll sich die Entwicklung sowohl an der angestrebten Bebauung im westlichen Teil des Gebiets als auch an den Strukturen der gegenüberliegenden Straßenseite orientieren, wo sich eine differenzierte Bebauung von einigen Einfamilienhäusern bis hin zu mehreren dreigeschossigen Gebäuden mit Flachdach findet. Am westlichen

Knotenpunkt selbst befindet sich darüber hinaus ein siebengeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss, das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 29 Garstedt, 2. Änderung, geregelt ist.

Für das erweiterte Gebiet werden daher folgende grobe Rahmenbedingungen vorgeschlagen: Es soll die Errichtung von mind. zwei bis max. drei Vollgeschossen ermöglicht werden, wodurch kleinere Mehrfamilienhäuser entstehen können. Die Stellplätze sollen im vorderen Bereich der Grundstücke angeordnet werden, während die rückwärtigen Flächen als Gärten genutzt werden sollen. Tiefgaragen sind möglich, werden jedoch voraussichtlich nicht immer wirtschaftlich umsetzbar sein. Zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze ist eine entsprechende Fläche im vorderen Grundstücksbereich vorzusehen. Zudem wird angestrebt, den Straßenraum entlang der Friedrich-Ebert-Straße ebenso zu erweitern wie im Bereich des Investorengrundstücks. Hieraus wird eine Verschiebung der Baufläche nach Süden erforderlich. Das höhere Bauvolumen soll die veränderte Baufläche kompensieren. Zur Straße hin ist eine Eingrünung, etwa durch Hecken, vorgesehen. Weitere Festlegungen zu Begrünungsmaßnahmen sollen im weiteren Verfahren getroffen werden.

Es wird angenommen, dass die geplante Bebauung insbesondere durch die Riegelbauweise am Knotenpunkt eine lärmabschirmende Wirkung auf die dahinterliegenden Wohnbereiche entfalten kann. Zur fundierten Bewertung der tatsächlichen Lärmbelastung ist jedoch ein schalltechnisches Gutachten (Lärmgutachten) zu erstellen, dessen Ergebnisse Grundlage für mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan sein werden. Je nach Bedarf und gesetzlichen Vorgaben können weitere Gutachten erforderlich werden, um die Planung fachlich abzusichern und die Abwägung öffentlicher und privater Belange zu gewährleisten.

Die Sicherung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist ausschließlich für den Bereich des Projektträgers möglich. Insgesamt wird die geplante Entwicklung aus städtebaulicher Sicht begrüßt, da sie einen klar strukturierten und belebten Straßenraum schafft und dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung stellt.

Auf Basis der dargestellten Rahmenbedingungen soll, eine entsprechende Beschlussfassung vorausgesetzt, nun die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg eingeleitet werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Rahmenbedingungen Fläche „Friedrich-Ebert-Straße / Friedrichsgaber Weg“
3. Erste Grobplanung für das Eckgrundstück