

# B E S C H L U S S V O R L A G E

|  |              |              |                               |                  |
|--|--------------|--------------|-------------------------------|------------------|
|  |              |              | <b>Vorlage-Nr.: B 03/0285</b> |                  |
| <b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b> |              |              | <b>Datum: 28.07.2003</b>      |                  |
| <b>Bearb.</b>  | : Herr Röhl  | <b>Tel.:</b> | öffentlich                    | nicht öffentlich |
| <b>Az.</b>   | : 6013 rö/ti |              | X                             |                  |

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Stadtvertretung

21.08.2003  
02.09.2003

**Bebauungsplan Nr. 180 - Norderstedt -, 4. Änderung Gebiet: Am Willy-Brandt-Park, südl. Stichstraße Lütjenmoor, Flurstücke 102/41, 105/120, 775/100, 121/20, 11/39, 97/2 und teilw. 93/27 und 121/1; hier: Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag**

Gemäß § 22 ff. BauGB wird für den Bereich am Willy-Brandt-Park, südl. Stichstraße Lütjenmoor, die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 – Norderstedt – beschlossen.

Planungsziele sind:

- Festsetzung von Wohnbauflächen für ein Wohnbauprojekt mit 8 Vollgeschossen und einer Tiefgarage
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Auf Grund des § 20 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

**Haushaltsrelevante Daten:**

Haushaltsstelle:

Haushaltsplan:

Ausgabe:

Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

**Erläuterungen zu den Folgekosten:**

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

## Sachverhalt

### Ausgangslage:

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2003 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 achtgeschossigen Wohngebäude für 48 Wohneinheiten. Das Grundstück wurde 1998 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 Nr. 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 der 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 zu Gunsten der Erhaltung des Landschaftsraumes geschont werden.

### Projektbeschreibung:

Das Neubauprojekt nimmt diese Vorgaben auf. Konzipiert ist eine Öffnung des achtgeschossigen Baukörpers zum Willy-Brandt-Park mit differenzierten Grundrissanordnungen und **Blickbeziehungen** der geplanten Mietwohnungen (**Maisonette Wohnen** in der Dachzone). Durch Wechsel der Außenhautmaterialien (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 Wegeverbindungen vom Park zur Straße durch den Baukörper) soll eine städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung hergestellt werden. Intension 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 Untersuchung bilanziert und ausgeglichen werden. Inwieweit dem Vorschlag des Architekten gefolgt wird, die Parkfläche auf dem unmittelbar nördlich des Gebäudes angrenzenden Hügel für die Parkbesucher durch Verweil- und Aussichtsflächen attraktiv zu gestalten, bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten. Verwaltungsintern wird überlegt, die seinerzeit geschaffene Hügellandschaft südlich der Stichstraße Lütjenmoor abzutragen und in Verbindung mit einer Neugestaltung der Parkfläche die Wegebeziehung Jumbopfad/Willy-Brandt-Park zu optimieren.

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

Im Zuge des Verfahrens muss die Unterbauung der Parkanlage durch die Tiefgarage und die Abgrenzung Wohnbaufläche öffentliche Parkanlage öffentlich-rechtlich gesichert werden.

**Verfahren:**

Eine positive Entscheidung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vorausgesetzt, ist ein Verfahren nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchzuführen. Im Verfahren sind die vorgenannten Überlegungen zu konkretisieren und durch erforderliche fachgutachterliche Untersuchungen zu belegen.

Dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr wurde das Wohnbauprojekt am 19.06.2003 durch den Architekten Jacobsgaard zur Meinungsbildung vorgestellt.

**Anlage(n)**

1. Darstellung des Plangebietes
2. Auszug des Bebauungsplanes Nr. 180 - Norderstedt -
3. Wohnbauprojekt einschl. Projektbeschreibung

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