



## Mitteilungsvorlage

MV0033/2017

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		22.06.2017
Hauptausschuss		28.06.2017
Stadtverordnetenversammlung		05.07.2017

**Einreicher: Bürgermeister**  
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

**Betreff:** Städtebauliche Studie "Quartier Albert-Schweitzer-Straße"

### Mitteilungsinhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die städtebauliche Studie für das Gesamtquartier „Gebiet zwischen Albert-Schweitzer-Straße/ Fabrikstraße/ August-Conrad-Str./ Berliner Straße“ zur Kenntnis.

### Begründung:

#### I. Sachverhalt

Mit BV0076/2016 vom 13.07.2016 wurde die Beauftragung zur Erstellung einer städtebaulichen Studie parallel zur Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) für die städtebauliche Maßnahme nach § 171 e BauGB „Soziale Stadt“ für den Bereich zwischen Albert-Schweitzer-Str./Fabrikstr./August-Conrad-Str./ Berliner Str. vom Hauptausschuss beschlossen.

Wesentliche Teile dieses Bereiches befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 01.10.2005 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 37 „August-Conrad-Str. zwischen Berliner Str. und Fabrikstr.“

Ziel der städtebaulichen Studie war es, für das Quartier unter Einbeziehung der Bestandsbebauung in der Albert- Schweitzer- Str. ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept unter Integration von sozialem Wohnungsbau zu entwickeln, welches

- den Anforderungen aus den Handlungsfeldern der „Sozialen Stadt“,
- den Anforderungen/ Einschränkungen/ Besonderheiten des geförderten sozialen Wohnungsbaues ( u.a. Kostengrenzen),
- sowie den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37

gerecht wird.

Ergebnisse der Studie lagen im Herbst 2016 mit folgendem Inhalt vor (Anlage 1):

1. Der ergänzende Wohnungsbau auf den planungsrechtlich gesicherten Flächen in den 3 Baufeldern ist mit ca. 128 WE (1-5 R. Wohnungen) möglich.
2. Die lt. Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind nur teilweise unter der Neubebauung (halbüberdeckt) nachzuweisen möglich.
3. Der B- Planfestsetzung bezüglich der Gebietsausweisung – Mischgebiet – wird mit der ausnahmslosen Errichtung von Wohnungen nicht entsprochen.
4. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes können weitgehend eingehalten werden.

Diese Ergebnisse flossen in den weiteren Prozess der Erarbeitung und der Beteiligung zum IEK ein und führten in diesem Prozess zur Modifizierung der Studie (Anlage 2):

- durch die erforderliche Integration von gewerblichen Nutzungen ergibt sich eine Reduzierung auf ca. 100 WE;
- durch Konkretisierung der Freianlagen im Innenhof Albert- Schweitzer-Str.;
- die Anordnung eines „Mobilitätswürfels“ als Parkdeck für 92 PKW, verteilt auf 4 Ebenen am Standort des vorhandenen Parkplatzes, nur im geringen Umfang in Tiefgaragen;
- sowie der Maßgabe, dass wohnverträgliche, gewerbliche Nutzungen in die Neubebauung zu integrieren ist.

Bei der fortzuschreibenden und ständig an aktuelle Erfordernisse anzupassenden Planung sind die Ergebnisse der Studie einschl. der Modifizierungen zu berücksichtigen.

Bezüglich notwendiger Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes sollte nach durchgeführter Grundsatzabstimmung weiterhin der Kontakt mit dem Bauordnungsamt gehalten werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Städtebauliche Studie

Anlage 2: Modifizierte Studie

Hennigsdorf, 08.06.2017

---

Bürgermeister

