

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0257
601 - Fachbereich Planung			Datum: 08.06.2017
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr Stadtvertretung	06.07.2017	Vorberatung
	18.07.2017	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen" , Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen,
hier: a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen und
b) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

a) Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 3) werden

berücksichtigt

7.7.1, 7.7.2, 7.8.1

teilweise berücksichtigt

4.2, 4.3, 5.2, 7.8.4

nicht berücksichtigt

1.2

zur Kenntnis genommen

1.1, 2.1, 2.2, 3.1, 4.1, 5.1, 5.3, 6.1, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8.2, 7.8.3, 7.8.5, 7.9, 7.10, 7.11

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Entscheidung über die Behandlung der Stellungnahmen Privater im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen Privater (im Folgenden benannt mit der laufenden Nummer der Anlage 5) werden

berücksichtigt

3.4, 5.2, 6.3, 6.5, 6.6, 6.7, 11.1, 11.2, 11.9, 11.14, 13.2

teilweise berücksichtigt

8.3, 9.1, 10.1, 12.1, 14.3, 17.1

nicht berücksichtigt

1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.2, 5.1, 6.1, 6.2, 6.8, 7.2, 7.3, 8.1, 8.2, 9.2, 9.3, 9.5, 9.6, 10.2, 10.3, 10.5, 11.4, 11.5, 11.7, 11.7.1, 11.7.2, 11.10, 11.11, 11.12, 11.13, 12.2, 13.1, 13.3, 14.1, 14.2, 15.1, 15.3, 15.4, 16.1

zur Kenntnis genommen

2.1, 2.4, 4.1, 6.4, 7.1, 9.4, 10.4, 11.3, 11.6, 11.8, 15.2

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen Privater wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage beziehungsweise die o.g. Anlage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein wird der Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen", Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung – (Anlage 7) in der zuletzt geänderten Fassung vom 11.01.2017 und dem Teil B - Text – (Anlage 8) in der zuletzt geänderten Fassung vom 10.01.2017, als Satzung beschlossen.

Die Begründung in der Fassung vom 06.06.2017 (Anlage 9) wird gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter:.....;

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt

Der letzte Verfahrensschritt dieses Bauleitplanverfahrens war die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Diese wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 16.02.2017 eingeleitet.

Planungskonzeption

Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Erneuerung von Bestandswohnungsbauten und die Ergänzung von neuem Wohnraum in der Stadt Norderstedt. In städtisch gut angebundener Lage soll ein Teil der vorhandenen Wohnungen an die heutigen Standards angepasst werden, um sie langfristig marktfähig zu erhalten.

Mit der Planung wird dem vom Bundesgesetzgeber formulierten Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) entsprochen.

Eine Modernisierung der Wohngebäude entlang des Friedrichsgaber Weges ist laut Projektträger wirtschaftlich nicht vertretbar. Aus diesem Grund werden diese Bestandsgebäude zurückgebaut und durch neue Gebäude ersetzt werden. Weiterhin sieht die Planung vor, weitere Gebäude im Bereich des Plangebietes zu ergänzen. Dabei werden im Vergleich zu der Bestandssituation ca. 37 % mehr Wohneinheiten geschaffen. Durch vertragliche Regelung wird weiterhin gesichert, dass ein Anteil von 30 % öffentlich finanziertem Wohnungsbau im Rahmen dieses Verfahrens durch den Projektentwickler in Norderstedt entsteht bzw. erhalten bleibt.

Die Flächen im Plangebiet sind weiterhin Reine Wohngebiete (WR). Die Festsetzung sieht damit den Nutzungsschwerpunkt fast ausschließlich beim „Wohnen“ und entspricht damit den vorhandenen nachbarlichen Nutzungen. Zur Sicherung der Wohnruhe werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine teilweise Neugliederung der Flächen vor. Die bandartigen, prägnanten Wohngebäude im Norden, Süden und Westen des Plangebietes bleiben in ihrer Form erhalten und werden erneuert.

Die Gebäude entlang des Friedrichsgaber Weges werden durch zwei ebenfalls straßenbegleitende Baukörper ersetzt, die festgesetzten Baulinien sehen dabei die zwingende Erhaltung der städtebaulich markanten Gebäudekontur am Friedrichsgaber Weg vor.

Die Neuplanungen umfassen im Weiteren die Ergänzung von sechs Gebäuden. Diese werden teilweise auf bisherigen PKW-Stellplatzflächen errichtet. Ein Gebäude wird senkrecht zum Friedrichsgaber Weg ergänzt, ein weiteres auf einer bisherigen Abstandsrückfläche.

Die Gebäudehöhen und die Zahl der Vollgeschosse der Bestandsbauten werden entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur festgesetzt. Für die am Friedrichsgaber Weg angrenzenden Gebäude wird eine 4-Geschossigkeit vorgesehen, während die übrigen neuen Gebäude mit drei Vollgeschossen zuzüglich oberstem Geschoss (ehem. sog. Staffelgeschoss) geplant sind. Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch eine absolute Höhe für sämtliche Gebäude festgelegt.

Die im Vergleich zum Bestand überbaute Fläche durch die zusätzlichen Gebäude erhöht sich nur geringfügig. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 (Baugebiete 3, 6 und 7). Durch die Erstellung von Stellplätzen und einer Tiefgarage sowie Nebenanlagen, wie Müllsammelstellen oder Fahrradabstellanlagen, wird in einigen Baugebieten gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO für diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zugelassen. Hierdurch wird neben der wünschenswerten mehrheitlich unterirdischen Unterbringung der Stellplätze auch eine angemessene Gestaltung der Außenflächen mit guter infrastruktureller Quartiersversorgung der Bewohner ermöglicht.

Die besonders prägenden Bäume werden gemäß der Zielsetzung des Bebauungsplans weitest möglich gesichert. Hierbei sind vor allem die Bäume an dem Tarzanschwinger, die Bäume auf der städtischen Grünfläche sowie die Bäume, einschließlich des Knicks, am Friedrichsgaber Weg bedeutsam. Im Zuge der Neuplanungen werden weiterhin neue Baumstandorte über den Bebauungsplan festgesetzt.

Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen" wurde in der Zeit vom 17.03.2017 bis 19.04.2017 in den Räumen des Rathauses durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 17 Schreiben eingegangen. In diesen ging es vornehmlich um die Forderung der Anwohner nach Erhalt der Freifläche und Wegfall des vorgesehenen Baufensters (sog. „Starterhaus“). Es wurde Kritik an den vorgesehenen Abstandsfläche, der als zu hoch eingestuften baulichen Dichte sowie der vermuteten Verschattung von Bestandsgebäuden geäußert. Weiterhin wurde die Befürchtung einer Wertminderung von Bestandsgebäuden genannt wie auch einer unzumutbaren verkehrlichen Belastung, insbesondere des Röntgengangs. Auch erfolgte die Bemängelung einer fehlenden Durchgrünung der Anlage („Stadt im Grünen“), einschließlich des Fehlens von Treffpunkten für Bewohner und Spielflächen für Kinder und Jugendliche.

Städtebaulich bietet die vorhandene Freifläche das Potenzial für eine bauliche Nutzung, weswegen an der Schaffung eines Baufensters auf dieser privaten Fläche weiterhin festgehalten wird. Das Bedauern um des Wegfalls der seit langer Zeit vorhanden Freifläche wird seitens der Stadt Norderstedt durchaus verstanden. Im Ergebnis der öffentlichen Auslage sind die öffentlichen und auch privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In diesem Fall stehen die Ziele der Schaffung von neuem Wohnraum, dem Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und dem Nachkommen der erhöhten Nachfrage aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) den Bedürfnisse einer wohnortsnahen Freizeit- und Erholungsmöglichkeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) gegenüber.

Durch die Planungen werden neue Freiflächen geschaffen, zudem bestehen in der Umgebung etliche, dem üblichen Maß für Quartiere eines Mittelzentrums entsprechende Freiräume (siehe hierzu Anlage 5, u.a. Pkt.1.1).

Für die Stadt Norderstedt besteht ein großer Angebotsbedarf an (preiswertem) Wohnraum, den bereits das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt von 2009 deutlich benannt hat und in dem auch das Plangebiet mit Anpassungsbedarf kennzeichnet ist.

Da der Wegfall der Freifläche durch Freizeitmöglichkeiten bzw. -angebote im Gebiet und der Umgebung kompensiert wird, wird zugunsten der Schaffung von neuem Wohnraum zur stärkeren Deckung des Wohnungsbedarfes der Stadt Norderstedt entschieden.

Weiterhin folgen die Planungen dem o.g. Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung.

Die geplante Bebauung hat eine für neue oder angepasste Norderstedter Mehrfamilienhausgebiete übliche Dichte. Gleiches gilt für die Gebäudeabstände, die für ein nachgefragtes Mittelzentrum der Metropolregion Hamburg angemessen sind. Eine Verschattung der Bestandsgebäude durch neue Bebauungsmöglichkeit auf der Freifläche konnte nicht festgestellt werden. Die Anregungen wurden daher nicht berücksichtigt.

Eine Wertminderung der Bestandsgebäude wird nicht angenommen. Die Vorschriften des Planungsschadenrechts sind jedoch dazu nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und können daher nicht berücksichtigt werden.

Eine als unzumutbar einzustufende Veränderung der verkehrlichen Situation wird aus der Neuplanung nicht entstehen. Dies gilt insbesondere für die als Sackgasse ausgebildete Anliegerstraße Röntgengang. Dies bestätigt auch in lärmtechnischer Hinsicht die Stellungnahme des Lärmgutachters.

Es werden ausreichend Stellplätze in Summe geschaffen, ergänzt durch zusätzliche öffentliche Parkplätze. Ein beträchtlicher Anteil der Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht. Zudem wird eine Durchquerung des Gebietes nicht vorgesehen. Hierdurch werden Störfaktoren durch den Verkehr minimiert oder gänzlich ausgeschlossen.

Am Röntgengang ist die Fläche für die notwendigen Stellplätze (32 Plätze) für das neue Bauwerk und teilweise das Bestandsgebäude festgesetzt.

Daher wurden die Anregungen nicht berücksichtigt.

Das Leitziel „Stadt im Grünen“ der Stadt Norderstedt wird gefolgt. Die Neuplanungen sehen neue begrünte Freiflächen und Außenanlagen vor, die auch öffentlich bzw. halböffentlich nutzbar sind. Der Investor wird neue Kleinkinderspielflächen herstellen, die zu neuen Treffpunkten bzw. Begegnungsräumen werden können. Weiterhin werden kleine Mietergartenbereiche durch den Projektträger ermöglicht. Diese bieten ebenfalls Möglichkeiten den Außenraum stärker zu nutzen und nachbarschaftliche Kontakte zu etablieren und intensivieren.

Auch der Wegfall der großen oberirdischen Stellplatzanlage und die unterirdische Unterbringung vieler Stellplätze unterstützen ein grünes, aufgelockertes Erscheinungsbild des Quartiers.

Die öffentlichen Flächen als Spielplatz („Tanzschwinger“) sowie Parkanlagen werden gesichert und stehen ebenfalls zur Nutzung offen.

Ergänzend wird das Leitziel „Stadt im Grünen“ auch damit verfolgt, als dass dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung, das im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) verankert ist, nachgekommen wird. Demnach sind vorrangig Flächen zu entwickeln, die bereits im städtischen Gefüge erschlossen sind und bisher unerschlossene Flächen weiterhin in ihrem Zustand bewahrt werden können und damit auch der die Stadt Norderstedt prägende Charakter einer „Stadt in der grünen Landschaft“.

Die Anregungen wurden damit über die Planungen berücksichtigt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die eine Änderung von Festsetzungen zur Folge haben. Die Hinweise bezüglich der inhaltlichen Klarstellung in der Begründung zum Artenschutz bzw. der Verweis auf die Maßnahmen zur Sicherstellung des Artenschutzes und zwischen Schmutz- und Regenwasser wurden redaktionell vorgenommen.

Die Begründung samt Umweltbericht wurde redaktionell überarbeitet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Liste der anonymisierten Einwender
7. Verkleinerung der Planzeichnung des B-Planes Nr. 293, Stand : 11.01.2017
8. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 293, Stand : 10.01.2017

9. Begründung des Bebauungsplanes Nr. 293, Stand : 06.06.2017