

Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 317 Norderstedt, „Glashütter Damm Ost“

Datum: 29.11.2017
Ort: Grundschule Müllerstraße
Beginn: 19.00 Uhr

Teilnehmer:
Herr Helterhoff zuständiger Stadtplaner im Fachbereich Planung (601)
Herr Baum Büro Architektur + Stadtplanung
Frau Hommel Moderation der Veranstaltung (601)
Frau Stein Protokoll, Fachbereich Planung (601)

Ca. 60 Einwohnerinnen und Einwohner

Frau Hommel begrüßt die anwesenden Gäste.

Anschließend erfolgt die Vorstellung des Podiums und des bisherigen und weiteren Verfahrensablaufes zum Bebauungsplan.

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan erfolgte am 02.02.2017 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr. Der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 05.10.2017.

Frau Hommel erklärt weiter das Aufstellungsverfahren (Beteiligung, Erarbeitung eines Entwurfes, erneute Beteiligung, Weiterleitung des Ergebnisses an die Planung, bis hin zum Beschluss des rechtskräftigen Planes.)

Vorstellung der 4 Bauungsvarianten durch Herrn Helterhoff:

Am Flächennutzungsplan erläutert Herr Helterhoff die Lage des Gebiets und die übergeordneten Zusammenhänge. Für einen zeitnah zu entwickelnden Teilbereich der Fläche des Flächennutzungsplanes wurden auch auf Wunsch der Politik 4 Bauungsvarianten erstellt, die unterschiedliche städtebauliche Positionen und Bauungsdichten zur Diskussion enthalten. Alle Varianten wurden in Hinblick auf eine mögliche Entwicklung der verbleibenden Flächen des Flächennutzungsplanes erstellt und enthalten Anbindungsmöglichkeiten für eine spätere Verkehrserschließung derselben.

Diskussion zu den 4 Varianten:

1.

Frage / Anmerkung: Wie weit ist der Abstand von den neuen Gebäuden und deren Stellplätzen zu den Grundstücken der bestehenden Nachbargebäude?

Antwort Herr Baum: Die Mehrfamilienhäuser haben einen Abstand von ca. 10-12 m, die notwendigen Stellplätze liegen östlich der Gebäude mit einem Abstand von ca. 3 m zur Grundstücksgrenze der bestehenden Nachbargebäude im Osten.

2.

Frage / Anmerkung: Das eigene Grundstück wurde seinerzeit 2-3 m aufgeschüttet, weil u.a. die Gründung schwierig war. Passiert das auch bei den neu geplanten Gebäuden? Wie wird sichergestellt, dass dem eigenen Gebäude keine Schäden aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen entstehen?

Antwort Herr Helterhoff/Herr Baum: Ein Bodengutachten wird die Situation überprüfen und gegebenenfalls werden notwendige Aufschüttungen (z.B. für den Niveauangleich der Verkehrsfläche, Gründung der Gebäude etc.) vorgenommen.

3.

Frage/Anmerkung: Ist das Gelände aufgrund der moorigen Verhältnisse nicht zu instabil für eine Bebauung?

Antwort Herr Helterhoff: Die Notwendigkeit einer Aufschüttung des Geländes ist durch das Bodengutachten zu prüfen. Bautechnische Details werden im Bebauungsplan nicht vorgegeben; es bestehen aber verschiedene Möglichkeiten, auch bei nassem Untergrund eine Bebauung zu errichten.

4.

Frage/Anmerkung: Woher kommen die 30 % geförderter Wohnungsbau, die im Gebiet unterkommen sollen? Kann die Quote auch höher ausfallen?

Antwort Herr Helterhoff: Gem. Beschlusslage der Stadtvertretung müssen bei neuen Baugebieten mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Eine Deckelung für den Anteil geförderter Wohnungen gibt es nicht.

5.

Frage/Anmerkung: Wie wird die Gestaltung des Gebietes, vor allem der Mehrfamilienhäuser, aussehen? Befürchtet wird eine monotone Architektur durch nur einen Bauherren, bei der alles gleich aussieht.

Antwort Herr Helterhoff: Der Bebauungsplan kann Festsetzungen zur Gestaltung treffen; Anregungen werden in der Veranstaltung gern entgegengenommen. Auf die Anzahl der Bauherren kann die Planung keinen Einfluss nehmen.

Frage/Anmerkung: Werden Veränderungen am Glashütter Damm vorgenommen, wenn das neue Wohngebiet entsteht? Es wird oftmals zu schnell gefahren, es sind viele LKW als

Baustellenverkehr unterwegs. Gewünscht wäre eine Tempo 30 Zone, auch wegen des Schulwegs. So wurde z.B. die Poppenbüttler Straße mit 30 km/h ausgeschildert, warum nicht der Glashütter Damm?

Antwort Herr Helterhoff: Der Glashütter Damm ist eine Sammelstraße und damit für bestimmte Verkehrszahlen ausgelegt. Das neue Baugebiet führt nicht zu einer signifikant schwerwiegenderen Belastung der Straße, so dass bauliche Veränderungen derzeit nicht notwendig erscheinen. Ein Verkehrsgutachten wird die Situation in Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet betrachten und gegebenenfalls Empfehlungen aussprechen.

Die Poppenbüttler Straße wurde aufgrund von Vorgaben aus dem Lärmaktionsplan mit 30 km/h ausgeschildert. Dies trifft für den Glashütter Damm derzeit nicht zu.

Es wird bekräftigt, dass verkehrsrechtliche Anordnungen nicht Inhalt von Bebauungsplänen und somit nicht Bestandteil dieses Verfahrens sind.

6. 
Frage/Anmerkung:

1. Der Schulweg ist nicht sicher; Schilder sind zugewachsen und verdeckt.
2. Wie werden sich die neuen Gebäude in die Umgebung und Bestandsumgebung einfügen? Wenn von einem „neuen Gesicht für Glashütte“ gesprochen wird, was ist damit gemeint?

Antwort Herr Helterhoff: Zu 1: Die Information zu den Schulwegschildern werden wir an die Kollegen weitergeben. Zu 2: In Glashütte wird sich durch die Neubebauung insofern etwas verändern, als dass ein Teil der bisherigen Grünfläche bebaut wird. Als städtebaulicher Auftakt gäben Mehrfamilienhäuser, die sich in ihrer Höhe und Struktur der umgebenden Bebauung anpassen, dem neuen Quartier ein Gesicht.

Antwort Herr Baum: Die Mehrfamilienhäuser stehen bei allen Varianten mit ihrer schmalen Seite zum Glashütter Damm. Somit passen sie sich der Bebauungsstruktur entlang des Glashütter Damms an. Vorgesehen sind Klinkerfassaden und geneigte Dächer mit gängigen Farben (nicht blau, grün, gelb), so dass entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

7. 
Frage/Anmerkung: Wo können neue Anwohner (Kinder) zur Schule/in den Kindergarten gehen? Es fehlt deutlich an diesen Angeboten in der Nähe.

Der Schulweg zu bestehenden Schulen ist nicht sicher, es fehlen z.B. Ampeln, die das Queren der Straße erleichtern.

Antwort Herr Helterhoff: Die Verwaltung wird prüfen, inwiefern sich das neue Wohngebiet auf die bisherigen Angebote von Kindergärten und Schulen auswirkt; auch die Schulwege sollen kontrolliert werden.

Antwort Herr Baum: Anträge für mehr Kindergärten/Schulen und geänderte Verkehrsführungen sind an die politischen Gremien zu richten. Der Bebauungsplan hat auf diese Dinge keinen Einfluss; er legt allein die städtebauliche Entwicklung des Gebietes fest.

8. 
Frage / Anmerkung: Die Mehrfamilienhäuser in Variante 4 sind nicht passend für die dörfliche Struktur von Glashütte. Viele Anwohnende sind wegen der naturnahen Struktur

hierhin gezogen. Eine gleichartige Architektur wäre zu eintönig, ein vielfältiges Bild durch Einfamilienhäuser ist an diesem Ort stimmiger.

Antwort Herr Helterhoff: Die Einschätzung, dass die Variante 4 sich weniger gut in den Stadtteil einfügt wird als Anregung zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Frage einheitlicher Baugestaltung ist anzumerken, dass der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung treffen kann; Anregungen werden in der Veranstaltung entgegengenommen und bei unterschiedlichen Meinungen abgewogen.

5. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Was ist mit den 4 Varianten? Können wir uns heute hier eine davon aussuchen?

Antwort Herr Helterhoff: Die heutige Veranstaltung ist dazu da, Ihre Meinung abzufragen. Eine Abstimmung ist nicht vorgesehen, ein Stimmungsbild hingegen möglich.

Das Stimmungsbild zeigt, dass Variante 1 der bevorzugte Entwurf der Anwesenden wäre; auch für Variante 3 haben einige der Teilnehmenden aufgezeigt.

9. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Ist die Geschossigkeit für Mehrfamilienhäuser mit 2+Staffel gesetzt, oder können sich hier noch Veränderungen ergeben?

Antwort Herr Helterhoff: Die Geschossigkeit ist noch nicht gesetzt und kann im weiteren Verfahren noch geändert werden. Wenn es während der Veranstaltung jedoch keine anderslautenden Vorschläge gäbe, ist eine Erhöhung der Geschossigkeit unwahrscheinlich.

Frage / Anmerkung: Derzeit entstehen oftmals Reihenhäuser in Gebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen waren. Dies hat verwundert.

Antwort Herr Helterhoff: Dem entnehme ich, dass Sie keine Reihenhäuser im neuen Wohnquartier möchten. Dies können wir in den Bebauungsplan einfließen lassen.

Frage / Anmerkung: An wen werden die Einfamilienhaus-Grundstücke später verkauft? Gibt es eine Art Bindung, dass nur Norderstedter dort Grundstücke bekommen?

Antwort Herr Helterhoff: Die Stadt kann keinen Einfluss darauf nehmen, an wen die Grundstücke vergeben werden.

1. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Sind die 30 % sozialer Wohnungsbau in allen 4 Varianten im Bereich der Mehrfamilienhäuser enthalten? Was ist mit dem Weg nach Westen in Richtung Hof (V 1, V 3)?

Antwort Herr Baum: Ja, die Mehrfamilienhäuser enthalten den geförderten Wohnungsbau. Der Stich in Richtung Westen dient der möglichen Erschließung des westlichen Bereichs (heutige Halle) und ist Teil des Gesamtkonzepts mit möglicher Anbindung an den Krückauweg. Die Varianten werden im weiteren Verfahren auch bezüglich der Anbindungen

geprüft. Der Kreisel am Ende der Erschließungsstraße ist solange notwendig, bis das Quartier nach Norden erweitert wird; dann kann er zurückgebaut und als durchgehende Straße befahrbar gemacht werden.

7. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wo liegen die Überlandleitungen im Entwurf?

Antwort Herr Helterhoff: Am Flächennutzungsplan zeigt Herr Helterhoff, dass zu den Leitungen, die außerhalb des Plangeltungsbereiches liegen, genügend Abstand eingehalten wird.

11. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wie geht es weiter, wie sieht ein Konzept in x Jahren aus? Wieviele Menschen werden in dem gesamten Gebiet wohnen, welches im Flächennutzungsplan noch vorgehalten ist?

Antwort Herr Helterhoff: Wieviele Menschen in 20/30 Jahren an diesem Standort leben werden, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht vorausgesagt werden; das wird dann erneut von der Planung behandelt und von der Politik entschieden. Das heutige Plangebiet wird für den Bereich noch keine Veränderung des eher ländlichen Charakters von Glashütte bewirken.

5. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Ist die Verkehrsanbindung/Querspange von der Segeberger Chaussee zur Schleswig-Holstein-Straße noch vorgesehen und wenn ja, was kann diese Straße für das neue Wohngebiet bewirken?

Antwort Herr Helterhoff: Die angesprochene Verkehrsführung ist im Flächennutzungsplan der Stadt enthalten; sie ist jedoch unabhängig vom aktuellen Baugebiet zu sehen. Weitere mögliche Anbindungen sind derzeit nicht Gegenstand der Planung.

1. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Sie sprechen von einer baulichen Entwicklung der weiteren Flächen in 20/30 Jahren. Woher kommen diese Zahlen?

Antwort Herr Helterhoff/Herr Baum: Derzeit ist davon auszugehen, dass die Flächen noch eine längere Zeit für ihre aktuelle Nutzung gebraucht werden. Der Zeithorizont ist aber nicht festgelegt, eine bauliche Entwicklung kann auch in kürzerer Zeit erfolgen, wenn die Flächen z.B. früher als heute angenommen veräußert werden sollen. Es soll aber mit den vorliegenden 4 Varianten bereits eine Bebauung der gesamten Fläche bedacht werden, da diese im Flächennutzungsplan für Wohnungsbau vorgesehen ist.

12. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wird die geplante Straße im Wohngebiet eine 30er-Zone, eine Spielstraße, oder was ist dort vorgesehen?

Antwort Herr Helterhoff: Der Bebauungsplan trifft keine Aussagen zu der späteren Beschilderung der Straßen; es wird lediglich ein gewisser Straßenraum dimensioniert. Der genaue Charakter der Verkehrsfläche wird durch den Fachbereich 604, Verkehrsflächen,

geprüft, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zur Abstimmung vorgelegt und fließt in den Bebauungsplan ein.

13. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Die Grünflächen sollen möglichst erhalten bleiben, um den ländlichen Charakter in Glashütte zu erhalten.

8. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Im Gebiet leben Fledermäuse. Inwiefern werden die berücksichtigt? Wenn eine seltene Art gefunden würde, könnte dann das gesamte Vorhaben nichtig werden?

Antwort Herr Helterhoff/Herr Baum: Für den Bereich wird ein natur- und artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem werden verschiedene Tierarten im Gebiet untersucht und es wird geprüft, inwiefern das Vorhaben Einfluss auf z.B. Lebens- und Nahrungsräume nimmt. Gegebenenfalls werden Maßnahmen notwendig, die auch in den Bebauungsplan übernommen werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der Untersuchung, können diese theoretisch auch ein KO-Kriterium für eine Bebauung sein.

14. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wann soll das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen sein?

Antwort Herr Helterhoff: Ende 2018 soll nach Möglichkeit der Satzungsbeschluss erfolgen.

1. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Inwiefern fließen die verschiedenen Gutachten, die noch erstellt werden, in die Auswahl der Varianten ein? Denn im Winter z. B. sind doch keine Fledermäuse unterwegs. Inwiefern passt das mit dem gerade genannten Zeitplan zusammen?

Antwort Herr Helterhoff/Herr Baum: Der Bebauungsplan wird parallel zur Erstellung der einzelnen Gutachten weiterbearbeitet; das bedeutet, dass eine artenschutzrechtliche Untersuchung im Frühjahr 2018 stattfinden kann und die Ergebnisse in den Bebauungsplan bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss einfließen können. Sollten artenschutzrechtliche Untersuchungen mehr Zeit in Anspruch nehmen, wird der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss verschoben.

Dem Artenschutz wird rechtlich eine sehr hohe Priorität eingeräumt. Da unsere Bebauungspläne Bestand haben sollen, wird auf die korrekte Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange besonderer Wert gelegt.

7. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wie groß sind die Einfamilienhausgrundstücke? Könnte sich jemand mit genügend Geld auch zwei Grundstücke kaufen und dann ein großes Grundstück haben?

Antwort Herr Helterhoff/Herr Baum: Die Grundstücke sind nach derzeitigem Stand zwischen 400 qm und 800 qm (in den Randbereichen) groß. Es könnte sich auch jemand 2 Grundstücke kaufen.

Im weiteren Verfahren können Mindestgrößen für Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen werden; die Varianten bilden bereits realistische Grundstücksgrößen ab.

15. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Kann die Stadt vorgeben, dass nicht ein Bauträger alle Mehrfamilienhäuser entwickelt?

Antwort Herr Helterhoff: Die Stadt kann nicht entscheiden, an wen oder wieviele Bauträger die Grundstücke veräußert werden. Wir entnehmen Ihrer Aussage aber, dass eine gewisse Vielfalt im neuen Quartier gewünscht wird.

13. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wieviele Stellplätze sind pro Gebäude vorgesehen? Wie sieht es mit öffentlichen Parkplätzen aus?

Antwort Herr Baum: In den Mehrfamilienhäusern ist 1 Stellplatz je Wohneinheit vorgesehen, in den Einfamilienhäusern werden meist nach Bedarf mehrere Stellplätze errichtet. Öffentliche Parkplätze sollen im neuen Wohngebiet auch entstehen: man rechnet hier mit 1/3 der entstehenden Wohneinheiten.

Frage / Anmerkung: Da die öffentliche Anbindung des Quartiers nicht gut ist, werden die erwähnten Parkplätze nicht ausreichen.

Antwort Herr Helterhoff: Der Bebauungsplan trifft keine Regelung zur Anzahl der Stellplätze; die Stellplätze sind in den einzelnen Baugenehmigungsanträgen zu behandeln. Dort ist in der Regel 1 privater Stellplatz je Wohneinheit angesetzt. Der Parkdruck im neuen Gebiet soll aufgefangen werden, hierzu werden natürlich auch öffentliche Parkplätze eingeplant; allerdings kann ein Angebot von zu vielen öffentlichen Parkplätzen auch den Anreiz für zusätzliche Pkw im Quartier erhöhen.

14. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Die Weiterentwicklung des Baugebietes in Verlängerung der Sackgasse, wenn Koppeln verkauft werden, kann das weitere Baugebiet evtl. auch schneller entwickelt werden?

Antwort Herr Helterhoff: Bisher ist ein Verkauf der bisherigen Koppeln nicht erkennbar. Insofern wird von einer langfristigen Entwicklungsperspektive ausgegangen, diese kann aber nicht garantiert werden. Sobald ein Antrag auf Weiterentwicklung kommt, muss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr entscheiden, ob und wie schnell die weitere Bebauung erfolgen soll.

8. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Wie kann man von den erwähnten Gutachten erfahren und wann sind sie wo einsehbar?

Antwort Herr Helterhoff: Alle Unterlagen (z.B. Verkehrsgutachten, Artenschutzgutachten) werden gesammelt zur 2. Beteiligungsstufe (öffentliche Auslegung) im Rathaus ausgelegt. Sie erfahren im Internet, dem Abendblatt oder auch gern per Anruf im Rathaus wann es soweit ist.

-
7. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Es gibt zu wenige öffentliche Parkplätze im Bereich des Glashütter Damms. Das neue Quartier verschärft die Situation. Können dort nicht mehr öffentliche Parkplätze entstehen? Z.B. ein Haus weniger und dafür dort ein öffentlicher Parkplatz?

Antwort Herr Helterhoff: Der Parkdruck des Glashütte Damms soll nicht im neuen Baugebiet gelöst und dorthin verlagert werden; im neuen Baugebiet sollen eine angemessene Anzahl Parkplätze für die neuen Anwohnenden entstehen. Die bisher in diesem Bereich noch nicht bekannte Stellplatzproblematik wird im weiteren Verfahren nochmal geprüft.

8. [REDACTED]
Frage / Anmerkung: Ist denn jetzt eindeutig aus der Veranstaltung gewollt, dass eine abwechslungsreiche Gestaltung im Bereich der Mehrfamilienhäuser gewollt ist?

Antwort Herr Helterhoff nach weiterer Rückmeldung aus dem Plenum, dass auch einheitliche Gestaltung für Mehrfamilienhäuser schön sein kann: Beide Möglichkeiten werden geprüft, abgewogen und nach Möglichkeit in den Bebauungsplan einfließen.

Da keine Fragen aus dem Publikum mehr bestehen, erläutert Frau Hommel den Anwesenden zum Schluss der Veranstaltung, dass die Pläne, die heute abend hier vorgestellt wurden zur Einsicht vor Zimmer 206 des Rathauses der Stadt Norderstedt im 2. OG ausliegen. Außerdem weist sie nochmals auf die Informationen im Flyer hin.

Die Veranstaltung endet um 20.40 Uhr.

gez. Stein

2. 601. Hommel z. K.

3. 601. Herr Helterhoff z. K.

4. 60.1 Frau Rimka z. K.

5. III z. K.

6. z. V.