

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

			Vorlage-Nr.: B 01/0201	
69 - Amt Stadt als Lebensraum			Datum: 19.04.2001	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 2 09	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr
Stadtvertretung**

**07.06.2001
10.07.2001**

Bebauungsplan Nr. 234 – Norderstedt

Gebiet: Zwischen Schillerstraße/Tannenhofstraße und Am Sood;

**hier: a) Entscheidung über Anregungen
b) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 sowie der erneuten Auslegung vom 26.03.2001 bis 26.04.2001.

Die vor, während oder nach den öffentlichen Auslegungen eingegangenen Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange und Anregungen privater Personen werden:

berücksichtigt:

Klaus Hansen vom 12.04.2001

teilweise berücksichtigt:

Punkt 1/1 a:

Kreis Segeberg – Der Landrat – vom 26.01.2001 und 12.04.2001

Punkt 2:

Helga Paulsen vom 21.01.2001

Punkt 3:

Ursula Eichhöfer vom 08.01.2001

Punkt 4:

Gerhard Mende vom 29.01.2001

Punkt 5:

Rainer Mende vom 29.01.2001

Punkt 6:

Klaus Hansen vom 28.01.2001

Punkt 7:

Hildegard und Erich Krüger vom 29.01.2001

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

nicht berücksichtigt:

Punkt 8:

Rainer Mende vom 15.04.2001

Punkt 9:

Gerhard Mende vom 23.04.2001

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Anregungen wird auf die Ausführungen zum Sachverhalt der Vorlage-Nr. B 01/0201 Bezug genommen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange und die Personen, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

- b) Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt, den Bebauungsplan Nr. 234 – Norderstedt – Gebiet: zwischen Schillerstraße/Tannenhofstraße und Am Sood, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung – und dem Teil B – Text – in der Fassung vom Juni 2001, als Satzung. Die Begründung – Stand: 07.06.2001 – wird in der Fassung der **Anlage 2** dieser Vorlage gebilligt.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Fassung des Satzungsbeschlusses ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen und anschließend den Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 07.12.2000 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 234 gefasst. Nach abgeschlossener öffentlicher Bekanntmachung am 20.12.2000 hat der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2001 über die Auslegung und die nach der erstmaligen Beteiligung noch durchgeführten Änderungen unterrichtet.

Vor, während und nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden von privaten Personen Anregungen vorgebracht, die teilweise berücksichtigt werden konnten und die in Teilen zu einer Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen geführt haben. Dies betraf insbesondere überbaubare Flächen bzw. Festsetzungen für die Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücken.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat auf Grund dessen am 01.03.2001 eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs beschlossen.

Nach abgeschlossener öffentlicher Bekanntmachung am 14.03.2001 hat der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 26.03.2001 bis 26.04.2001 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2001 über die erneute Auslegung und die nach der ersten Auslegung noch durchgeführten Änderungen unterrichtet.

Ebenfalls wurden mit Schreiben vom 06.03.2001 die Einwender der ersten öffentlichen Auslegung über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet.

Vor, während und nach der ersten und der erneuten öffentlichen Auslegung sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind (Punkt 1 a u. 8-10 sind zur erneuten Auslegung vorgebracht worden.):

Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat – vom 26.01.2001 und 12.04.2001

Punkt 2:

Helga Paulsen vom 21.01.2001

Punkt 3:

Ursula Eichhöfer vom 08.01.2001

Punkt 4:

Gerhard Mende vom 29.01.2001

Punkt 5:

Rainer Mende vom 29.01.2001

Punkt 6:

Klaus Hansen vom 28.01.2001

Punkt 7:

Hildegard und Erich Krüger vom 29.01.2001

Punkt 8:

Gerhard Mende vom 23.04.2001

Punkt 9:

Rainer Mende vom 15.04.2001

Punkt 10:

Klaus Hansen vom 12.04.2001

Zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen nimmt die Verwaltung im Einzelnen wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat – vom 26.01.2001 und 12.04.2001

Der Kreis weist darauf hin, dass die Unterlagen unvollständig seien und in der Begründung, der Begriff “unbelastetes” durch “gering belastetes” Regenwasser zu ersetzen ist; ferner sei der Eindruck entstanden, das Eingriff und Ausgleich nicht behandelt worden seien.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Die redaktionelle Anpassung der Begründung wurde vor öffentlicher Auslegung des Entwurfs durchgeführt. Im übrigen sind technische Vorschriften zur Gestaltung und Bemessung von Versickerungsmaßnahmen nicht im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9(1) BauGB in Bebauungsplänen aufzunehmen.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB, zu der dem Kreis vollständige Unterlagen auch hinsichtlich Eingriff und Ausgleich gestellt wurden, ist aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Stellungnahme ergangen. Die Stadt Norderstedt konnte daher davon ausgehen, dass Bedenken nicht bestehen. Insofern wurde zur öffentlichen Auslegung nur der geänderte Text verschickt.

Um die Behandlung von Eingriff und Ausgleich nachvollziehbarer und das Abwägungsergebnis transparenter zu machen, wurde die Begründung entsprechend überarbeitet. Der entsprechende Abschnitt der Begründung wird nachstehend wiedergegeben.

“Die durch den B-Plan 234 **ermöglichte** zusätzliche Bebauung in diesem Bereich ist ein Beitrag innerstädtischer Verdichtungsflächen im Sinne des Minimierungsgebots gegenüber Ausweisungen von Bauflächen im **naturnäheren** Außenbereich und ist damit auch positiv im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung anzusehen.

Die formell und materiell rechtliche Situation erfordert keinen Grünordnungsplan gemäß § 7 Landesnaturschutzgesetz (LaNatSchG). **Das Plangebiet, in dem neue Baurechte geschaffen werden, ist lediglich 1,2 ha groß.**

Die Prüfziele Natur und Landschaft führten im Rahmen der Bestimmung der Planinhalte zu folgendem Ergebnis:

Mit der Ausweisung zusätzlicher Baurechte werden Eingriffe in bisher überwiegend nicht versiegelte Hausgärten ermöglicht. Die Eingriffsgröße der zusätzlich zu erwartenden Versiegelung beläuft sich auf ca. 4.000 qm bei 23 betroffenen Grundstücken, die neue Baurechte erhalten. Auf den rückwärtigen Grundstücken an der Tannenhofstraße bestanden bereits nach § 34 BauGB Baurechte, ebenso bei einem Baugrundstück an der Schillerstraße.

Gemäß den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" als Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten zum "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" ist als Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion anzusehen.

Wenn dies nicht möglich ist, gilt der Ausgleich als hergestellt, wenn mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 für Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächen, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und z. B zu einem naturbelassenen Biotop entwickelt werden.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 2.000 m² kann gemäß den "Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" ermäßigt werden um bis zu 75% der Flächen, der Baugrundstücke, die auf Grund von Festsetzungen naturnah zu gestalten sind, insbesondere durch Anpflanzungen von Sträuchern und Bäumen einheimischer Arten.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen für die Anlage eines flächendeckend zu bepflanzenden Grünstreifens zwischen den Baugebieten auf einer Fläche von ca. 1700 qm getroffen worden. Diese Flächengröße ergab sich aus der verfügbaren Grundstücksfläche. Damit reduziert sich die erforderliche Ausgleichsfläche von 2.000 m² auf 725 m².

Auf eine weitere ursprünglich vorgesehene "Ausgleichsmaßnahme", die Festsetzung von Einzelbäumen auf den neuen Baugrundstücken, wurde auf Grund von Anregungen der Grundeigentümer verzichtet. Sie befürchteten, dass es durch eine Vielzahl neuer Bäume innerhalb der Bebauung zukünftig zu starken Verschattungen kommen könnte. Dies hätte zur Folge, dass die Möglichkeiten einer passive Nutzung der Sonnenenergie eingeschränkt würden.

Der rechnerisch fehlende Ausgleich von ca. 725 m² wird als vertretbar erachtet, da in der Abwägung aller Belange die positiven städtebaulichen Ziele des Planes überwiegen. Den Fehlbedarf außerhalb des Plangebietes auszugleichen erscheint bei 725 m² nicht zwingend geboten und würde sich auch bei der Abwicklung bei 23 betroffenen Grundstückseigentümern als schwierig erweisen.

Damit geht die Stadt Norderstedt davon aus, dass die vorliegende Form der Behandlung von Eingriff und Ausgleich formell und materiell beachtet ist und in der Abwägung als ausgewogen und richtig angesehen wird.

Zu Punkt 2:

Helga Paulsen vom 21.01.2001

Die Einwenderin bittet um Erweiterung der Baugrenzen.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Planzeichnung wird die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um die Tiefe des bereits bestehenden Anbaues und in etwas größerer Breite erweitert. Dies greift zwar geringfügig in den Kronenbereich der vorhandenen und als zu erhaltend festgesetzten Bäume ein, wird aber durch die Vorprägung dieses Bereiches mit dem vorhandenen Anbau der genutzten Hofeinfahrt als noch vertretbar angesehen. Entsprechende umfangreiche Schutzmaßnahmen für den Baumbestand sind im Zuge der baulichen Realisierung zu beachten.

Zu Punkt 3:

Ursula Eichhöfer vom 08.01.2001

Die Einwenderin regt an, Berichtigung der Baugebietsgrenzen; Notwendigkeit der Pflanzfestsetzungen (Verschattung).

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1:

Es ist richtig, dass die vorhandene Bebauung nicht den Einschränkungen der rückwärtig gelegenen Einfamilienhäusern unterworfen werden soll. Insofern wird die Nutzungsgrenze, die die einzelnen Baugebiete trennt, berichtigt.

Zu Ziffer 2:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Durch die zusätzlichen rückwärtigen Baurechte wird ein Eingriff planerisch vorbereitet, der auszugleichen ist. Insofern findet der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen seine rechtliche Grundlage. Im Übrigen ist er auch aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung der Baugebiete durchaus sinnvoll. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen (Großbäumen) innerhalb des bebauten Bereiches soll jedoch verzichtet werden, da durchaus bei der Dichte der Bepflanzung Verschattungen zukünftig nicht auszuschließen sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen kollidiert im Übrigen nicht mit dem Nachbarrechtsgesetz, da es sich um grenzübergreifende Bepflanzungen von beiden Seiten handelt. Insofern können Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes relativieren. Im Übrigen dürfte sich die Verschattung durch den Pflanzstreifen, sofern überhaupt von einer solchen gesprochen werden kann, im Rahmen dessen bewegen was durch Anpflanzungen auf Grundstücken üblicherweise zu erwarten ist. Der Pflanzstreifen ist in seiner städtebaulichen als auch Ausgleichsfunktion sinnvoll und angemessen.

Zu Punkt 4:

Gerhard Mende vom 29.01.2001

Der Einwender regt an:

Erhöhung der GRZ;

weit gefasste Baugrenzen;

Vorschläge zur Dachgestaltung und zur Architektur;

keinen Straßenausbau

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1:

Die Festsetzung der GRZ erfolgt nach der Größe des vorhandenen Hauptgebäudes. Insofern wird die festgesetzte GRZ von 0,22 als ausreichend erachtet. Die Anrechnung der Nebenanlagen regelt sich nach § 19 Abs. 4.

Zu Ziffer 2 und 3:

Die Festsetzung der Baufenster erfolgt ganz bewusst ein städtebauliches Ziel. Gerade die Errichtung von Doppelhäusern würde der in den Planungszielen dargelegten Entwicklung zuwiderlaufen. Der Bezug auf die Grundstückspreise ist bezeichnend dafür, dass eben hier nicht wirtschaftliche Interessen, sondern reine Funktionsinteressen im Vordergrund stehen sollen. Gerade die Beschränkung auf die Einfamilienhäuser soll auch dazu beitragen, die Grundstückspreise hier in einem angemessenen Rahmen zu halten.

Zu Ziffer 4:

Ein Bebauungsplan ist immer eine Angebotsplanung. Niemand wird durch diesen Bebauungsplan gezwungen, irgendwelche baulichen Anlagen zu errichten bzw. Grundstücksflächen zu verkaufen. Durch die Angebotsplanung werden dagegen die Eigentümer der zu erhaltenden Altbausubstanz in die Lage versetzt, ihr Grundstück auch im Hinblick auf einen möglichen Erhaltungsaufwand besser wirtschaftlich verwerten zu können.

Zu Ziffer 5-7:

Durch die nunmehr getroffenen textlichen Ergänzungen wird in einem vertretbaren Rahmen einer gewissen Harmonisierung der Neubebauung Rechnung getragen. Die Schaffung zu starker einschränkender Gestaltungs- festsetzungen würde dem Gedanken der Baufreiheit zuwiderlaufen und ggf. gegen das Abwägungsgebot verstoßen. Im Übrigen zeigen die Erfahrungen, dass selbst noch so detaillierte Festsetzungen häufig im Ergebnis nicht das widerspiegeln, was sich der Plangeber bei der Festsetzung gedacht hat.

Zu Ziffer 8:

Fälschlicherweise wird der Begriff Ausbau sehr häufig mit Verbreiterung und Ausdehnung der Verkehrsflächen gleichgesetzt. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht richtig. Ein Teil der Straßen im Plangebiet verfügt noch über keine ausgebauten Gehwege, so dass diese häufig auch als Parkstreifen genutzt werden, wodurch die Fußgänger auf die Fahrbahnen "gezwungen" werden. Ausbau meint nicht anderes als erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes nach dem BauGB. Der Bebauungsplan regelt nicht, wann eine solche Maßnahme durchgeführt wird. Es ist in der Stadt Norderstedt üblich, dass vor Inangriffnahme einer solchen Maßnahme noch eine entsprechende Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Die Herstellung und Abrechnung einer Erschließungsanlage unterliegt ausschließlich den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Baugesetzbuch und ist nicht in das Ermessen der dort wohnenden Bürger gestellt.

Zu Punkt 5:

Rainer Mende vom 29.01.2001

Der Einwender regt an:

Anpassung der Ausnutzung;

Art der Ausnutzung;

Erhaltungssatzung;

verkehrliche Erschließung;

Zuwegungen;

Art und Umfang der Bepflanzung;

Gestaltung;

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 2.2:

Im Baugebiet 1 A erfolgte die Festsetzungen im Hinblick auf die Funktion der Tannenhof-straße und die dort bereits prägend vorhandenen Nutzungen und Bauweisen. Die Festsetzungen für die rückwärtigen Bauflächen im Bereich Goethestraße/Schillerstraße erfolgten im Hinblick auf die dort zugrunde gelegten städtebaulichen Zielsetzungen. Sie werden dadurch nicht wesentlich schlechter gestellt als die anderen.

Eine textliche Formulierung einer Festsetzung "eines kleineren Einfamilienhauses" enthält der Bebauungsplan nicht. Dieser Begriff ist allenfalls in der Begründung zur Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele verwendet worden.

Zu Ziffer 3.1:

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel der Freihaltung der rückwärtigen Grundstückszeile von jeglichem Gewerbeverkehr. In der Gruppe der Freiberufler kann planungsrechtlich nicht weiter unterschieden werden zwischen solchen mit oder ohne Besucherverkehr. Insofern ist eine weitere Differenzierung nicht möglich. Sollte gegebenenfalls eines Tages ein derart atypischer Fall vorliegen, so ist dies anhand eines Befreiungsantrages zukünftig im Einzelfall zu prüfen. Die Beschränkung auf 1 WE wurde durch eine Überarbeitung um die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen ergänzt. Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde kann diese die Ausgestaltung der jeweiligen Festsetzungen festlegen. Die in Text und Planzeichnung vorgesehenen Festsetzungen ergeben für die zukünftigen Nutzer einen angemessenen und ausreichenden Spielraum.

Zu Ziffer 3.2:

Soweit der Begriff in den einzelnen Texten vorkommt, wird er richtigerweise in Spitztonnendach geändert. Eine generelle Festsetzung einer Zweigeschossigkeit wird bewusst vermieden, um die damit verbundenen negativen

Auswirkungen städtebaulich besser handhaben zu können. Da die vorhandenen Gebäude dem Bestandsschutz unterliegen und nur Veränderungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen dieses Planes möglich sind, ergibt sich kein Widerspruch hinsichtlich der festgesetzten Geschossigkeit.

Zu Ziffer 3.4:

Wie schon in der Begründung ausführlich dargelegt ist, würde eine zukünftige endgültige Herstellung der Verkehrsflächen sehr sparsam vorgenommen werden. Insofern sind die Forderungen an die Stellplatzfrage durchaus angemessen und bleiben unverändert. Hinsichtlich der Vorgärten erfolgt im Hinblick auf die dort auch schon vorhandenen Stellplätze eine Änderung der Festsetzungen. Die planende Gemeinde kann auf Grund ihrer Planungshoheit in einem Bebauungsplan andere Stellplatzschlüssel festsetzen als dies nach den Stellplatzrichtlinien der Landesbauordnung vorgesehen ist. Daran ändert im vorliegenden Fall auch die Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs nichts. Eine Eindämmung des Individualverkehrs durch eine Reduzierung des Stellplatzangebotes vorzunehmen, ist, wie sich gerade in Norderstedt zeigt, nicht der richtige Ansatz.

Zu Ziffer 1. und 2.:

Ist durch teilweise Planänderung entsprochen.

Zu Ziffer 3.:

Aus zahlreichen Gesprächen hat sich in der Tat gezeigt, dass eine jetzt zu treffende Festlegung der Zufahrten im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren doch zu erheblichen Schwierigkeiten führen kann. Es wird daher auf die grundstücksbezogene Festsetzung von Zufahrten verzichtet und darauf vertraut, dass die Grundstückseigentümer aus einem eigenen Interesse heraus sich nachbarlich dahingehend abstimmen werden.

Zu Ziffer 6.:

Siehe Begründung zu Ziffer 3.2.

Zu Ziffer 11.:

Siehe vorstehende Stellungnahme zu 3.4.

Zu Ziffer 12.:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Durch die zusätzlichen rückwärtigen Baurechte wird ein Eingriff planerisch vorbereitet der auszugleichen ist. Insofern findet der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen seine rechtliche Grundlage. Im Übrigen ist er auch aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung der Baugebiete durchaus sinnvoll. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen (Großbäumen) innerhalb des bebauten Bereiches soll jedoch verzichtet werden, da durchaus bei der Dichte der Bepflanzung Verschattungen zukünftig nicht auszuschließen sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen kollidiert im Übrigen nicht mit dem Nachbarrechtsgesetz, da es sich um grenzübergreifende Bepflanzungen von beiden Seiten handelt. Insofern können Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes relativieren. Im Übrigen dürfte sich die Verschattung durch den Pflanzstreifen, sofern überhaupt von einer solchen gesprochen werden kann, sich im Rahmen dessen bewegen, was durch Anpflanzungen auf Grundstücken üblicherweise zu erwarten ist. Der Pflanzstreifen ist in seiner städtebaulichen als auch Ausgleichsfunktion sinnvoll und angemessen.

Zu Ziffer 13.:

Die Gründe, die zu den Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatznachweise geführt haben, sind in der Begründung zum B-Plan hinreichend dargelegt.

Zu Ziffer 15.:

Es ist keine Notwendigkeit ersichtlich, hier ausschließlich für die Fassaden Sichtmauerwerk festzusetzen. Es gibt im vorhandenen Plangebiet durchaus gelungene Beispiele, wie auch Gebäude als Putzbauten errichtet werden können.

Zu Ziffer 18.:

Da eine Veränderung der Dächer aus dem grundsätzlichen Erhaltungsgedanken heraus nur in einem geringen Umfang vertretbar erscheinen, wird an der getroffenen Festsetzung bezüglich der Gauben festgehalten, allerdings wird ein geringfügig größerer Gestaltungsspielraum eröffnet.

Zu Ziffer 19.:

Diese Einwendungen stehen nicht im Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise sind bereits bei anderen Einwendern abgehandelt worden. Ein betroffener Grundstücksbezug des vorliegenden Einwenders ist nicht erkennbar. Soweit fehlender Gebäudebestand in der Katastergrundlage bemängelt wird, liegt dies im Verantwortungsbereich der Grundeigentümer, die gehalten sind, ihre baulichen Anlagen gegebenenfalls einmessen zu lassen.

Zu Punkt 6.:

Klaus Hansen vom 28.01.2001

Der Einwender moniert, unzureichend informiert worden zu sein; kein Zwang zum Verkauf; kein Straßenausbau.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Der Einwender wurde im Rahmen des ersten schriftlich durchgeführten Fragebogenaktion im Jahre 1997 zur Frage der Hinterlandbebauung beteiligt. Er hat damals schriftlich sein Einverständnis bekundet. Im Übrigen ist die Art der Veröffentlichung die in Norderstedt übliche und geregelte Art der Bekanntmachung städtischer Satzungen.

Zu Ziffer 1.:

Da ein Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, wird durch den Erlass der Satzung niemand gezwungen, Gebäude zu errichten bzw. Grundstücksteile zu veräußern.

Zu Ziffer 2. und 3.:

Fälschlicherweise wird der Begriff Ausbau sehr häufig mit Verbreiterung und Ausdehnung der Verkehrsflächen gleichgesetzt. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht richtig. Ein Teil der Straßen im Plangebiet verfügt noch über keine ausgebauten Gehwege, so dass diese häufig auch als Parkstreifen genutzt werden, wodurch die Fußgänger auf die Fahrbahnen "gezwungen" werden. Ausbau meint nichts anderes als erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes nach dem BauGB. Der Bebauungsplan regelt nicht, wann eine solche Maßnahme durchgeführt wird. Es ist in der Stadt Norderstedt üblich, dass vor Inangriffnahme einer solchen Maßnahme noch eine entsprechende Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Die Herstellung und Abrechnung einer Erschließungsanlage unterliegt ausschließlich den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Baugesetzbuch und ist nicht in das Ermessen der dort wohnenden Bürger gestellt.

Durch die im Plan jetzt vorgenommene Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird die Bedeutung der Goethestraße für den Anliegerverkehr noch unterstrichen.

Zu Punkt 7.:

Hildegard und Erich Kröger vom 29.01.2001

Die Einwender regen an:

Festsetzung einer Zufahrt von der Schillerstraße; zusätzliche Gestaltungsfestsetzungen; Reduzierung der Pflanzgebote; Aufnahme weiterer Häuser in die Erhaltungssatzung

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1.:

Der Anregung zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Schillerstraße zur Erschließung 3 rückwärtiger Grundstücke über einen Wohnweg wird entsprochen.

Zu Ziffer 2.:

Die Anregung zur Festsetzung einer Firstrichtung sowie weiterer gestalterischer Anforderungen für die Anbauten als auch für die Neubauten wird in einem aus Sicht der Verwaltung vertretbaren Umfang entsprochen.

Zu Ziffer 3.:

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Durch die zusätzlichen rückwärtigen Baurechte wird ein Eingriff planerisch vorbereitet, der auszugleichen ist. Insofern findet der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen seine rechtliche Grundlage. Im Übrigen ist er auch aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung der Baugebiete durchaus sinnvoll. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen (Großbäumen) innerhalb des bebauten Bereiches soll jedoch verzichtet werden, da durchaus bei der Dichte der Bepflanzung Verschattungen zukünftig nicht auszuschließen sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen kollidiert im Übrigen nicht mit dem Nachbarrechtsgesetz, da es sich um grenzübergreifende Bepflanzungen von beiden Seiten handelt. Insofern können Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes relativieren. Im Übrigen dürfte sich die Verschattung durch den Pflanzstreifen, sofern überhaupt von einer solchen gesprochen werden kann, im Rahmen dessen bewegen was durch Anpflanzungen auf Grundstücken üblicherweise zu erwarten ist. Der Pflanzstreifen ist in seiner städtebaulichen als auch Ausgleichsfunktion sinnvoll und angemessen.

Zu Ziffer 4.:

Der Anregung, auch diese Gebäude in die Erhaltungssatzung mit aufzunehmen, wurde entsprochen, da sie in der Tat zu den übrigen durch die Erhaltungssatzung erfassten Gebäuden des Ensembles gehören.

Zu Punkt 8:

Gerhard Mende vom 23.04.2001

Der Einwender beantragt die Erweiterung der Baugrenzen zur Unterbauung einer Terrasse; die Festsetzung einer Garage sowie einer Doppelgarage für den Handwerksbetrieb

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1:

Eine weitere Ausdehnung der Nutzungsmöglichkeiten dieses Grundstücks findet im Verhältnis und unter Berücksichtigung der Situation auf den Nachbargrundstücken keine städtebauliche Begründung. Die Terrasse in der beschriebenen Größe ist nicht vorhanden. Sie würde den Rahmen einer Nebenanlage sprengen und eine erhebliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ + 50%) nach sich ziehen. Da Baugrenzen für bauliche Anlagen auch unterhalb der Erdoberfläche gelten, müsste sie im beantragten Sinne erheblich erweitert werden. Dies ist städtebaulich bei dem Grundstück nicht mehr vertretbar, da der Anteil (Bestand) an versiegelten Flächen bereits weit über dem Durchschnitt der umgebenden Bebauung liegt.

Weiterhin sind Planungen zu vermeiden, die, wie angedeutet, den Grünbestand auf dem städtischen Grundstück gefährden könnten.

Zu Ziffer 2:

Soweit nicht aus städtebaulichen Gründen Standorte für Anlagen des ruhenden Verkehrs festgesetzt sind, können diese auf dem Baugrundstück in Übereinstimmung mit der LBO genehmigungsfrei errichtet werden. Auch nicht festgesetzte Bäume sind im Rahmen der Inhalte der Baumschutzsatzung geschützt und auch für genehmigungsfreie Vorhaben zu beachten.

Zu Ziffer 3:

Sinngemäß gelten für diese Doppelgarage die gleichen Ausführungen wie zu Ziffer 2. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass, wenn bei Realisierung dieser Baumaßnahme Veränderungen im genehmigten Bestand der gewerblichen Nutzung stattfinden, diese dann insgesamt genehmigungspflichtig werden.

Zu Punkt 9:

Rainer Mende vom 15.04.2001

Der Einwender regt an:

1. Kein Ausschluss freier Berufe; 2. Erhöhung GRZ; 3. Doppelhäuser zulassen; 4. Nur 1 ST/WE 5. Baugrenzen erweitern.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1:

s. Stellungnahme zu **Punkt 5 (Ziff. 3.1)**

Zu Ziffer 2:

Die Größe der festgesetzten GRZ ist auskömmlich im Hinblick auf die Planungsziele zur Dichte der Bebauung. Die festgesetzte GRZ ist ein Höchstmaß, unterliegt insofern der Festsetzung der überbaubaren Fläche. Ist die Summe der überbaubaren Fläche kleiner als das Höchstmaß an erzielbarer GRZ, so gilt die überbaubare Fläche als höherrangiges Recht.

Im Übrigen stellt eine erzielbare Gebäudegrundfläche von 120 qm eine angemessene, den Planungszielen entsprechende Größenordnung dar.

Um Missverständnissen vorzubeugen, wird darauf hingewiesen, dass die Ausnahme der 3 m Regelung hinsichtlich der Abweichung von den Baugrenzen lediglich eine räumliche Verschiebung eines Baukörpers ermöglicht, aber keine Vergrößerung des Nutzungsrahmens.

Zu Ziffer 3:

Wenn nur Einfamilienhäuser zulässig sind, wird der Markt dies möglicherweise bei Grundstückspreisgestaltung eher berücksichtigen. Sobald jedoch eine bessere wirtschaftliche Verwertung mit Doppelhäusern ermöglicht würde, würde auch der Preis steigen und der vermeintliche Vorteil wäre dahin. Im Übrigen sind die Grundstücke

zu klein, um angemessenen Platz für Doppelhäuser zu bieten, und unter verkehrlichen Aspekten, wie in der Begründung zum B-Plan dargelegt, ist dies auch nicht gewollt.

Zu Ziffer 4:

s. Stellungnahme zu **Punkt 5 (Ziff. 3.4)**

Zu Ziffer 5:

Eine Notwendigkeit, aus städtebaulichen Gründen die Baugrenzen zu erweitern, liegt nicht vor. Mit der planinhaltlichen Ausnahmeregelung steht ein ausreichender Bewegungsraum zur Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück zur Verfügung. Im Übrigen siehe Stellungnahme zu Ziffer 2.

Zu Punkt 10:

Klaus Hansen vom 12.04.2001

Der Einwender regt an, die nach neuer Baumschutzverordnung nicht mehr geschützte Lärche entfernen zu dürfen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Begründung:

Bedingt durch ihren Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grünbestand auf der städtischen Grünfläche, entfaltet die Lärche auch keine städtebaulich, räumliche Wirkung, die einen Erhalt möglicherweise begründen könnte.

Allerdings hat der Antragsteller in seinem Plan den falschen Baum bezeichnet. Die Lärche ist der südlich unmittelbar an der Grundstücksgrenze stehende Baum. Die Festsetzung wird aus der Planzeichnung herausgenommen.

Schlussbemerkung:

Da die nunmehr vorgenommene Änderung geringfügig ist und überwiegend redaktioneller Art, ist keine erneute Beteiligung erforderlich.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen B-Plan in die Satzung über den Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksteilungen aufzunehmen. Eine entsprechende Nachtragssatzung wird daher zur gleichen Sitzung unterbreitet.

Anlage(n)

1. Stellungnahmen und Anregungen
2. Begründung
3. Teil B - Text -