

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

			<i>Vorlage-Nr.: B 02/0562</i>	
<b>601 - Planung und Bauaufsicht</b>			<b>Datum: 24.10.2002</b>	
<b>Bearb.</b>	<b>: Herr Deutenbach</b>	<b>Tel.: 2 09</b>	<b>öffentlich</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Az.</b>	<b>: 6013 deu/ti</b>		<b>X</b>	

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

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

**07.11.2002  
26.11.2002**

**B-Plan Nr. 202 - Norderstedt - 1. Änderung  
Gebiet: Hofstelle Steindamm/Ecke Schulweg;**

- hier:** a) Entscheidung über Anregungen  
b) Satzungsbeschluss  
c) Aufhebungsbeschluss B 202 - Norderstedt (teilweise)

**Beschlussvorschlag**

- a) Entscheidung über die Stellungnahmen und Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.09.2002 bis 21.10.2002.

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

**teilweise berücksichtigt:**

**Punkt 1:**

Kreis Segeberg – Der Landrat

vom 18.10.2002

**Punkt 2:**

Einwender Nr. 2

vom 20.10.2002

**Punkt 3:**

Einwender Nr. 3

vom 07.10.2002

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

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Anregungen wird auf die Ausführungen zum Sachverhalt der Vorlage B 02/0562 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. 202 – Norderstedt – 1. Änderung, Gebiet: Hofstelle Steindamm/Ecke Schulweg, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung – und dem Teil B – Text – in der Fassung vom November 2002 als Satzung. Die Begründung – Stand: 07.11.2002 – wird in der Fassung der **Anlage 2** dieser Vorlage gebilligt.
- c) Der Bebauungsplan Nr. 202 – Norderstedt – wird für den durch die 1. Änderung erfassten Bereich aufgehoben.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Fassung des Satzungsbeschlusses sowie den Aufhebungsbeschluss 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 05.09.2002 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 202 - 1. Änderung - gefasst. Nach abgeschlossener öffentlicher Bekanntmachung am 12.09.2002 hat der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 20.09.2002 bis 21.10.2002 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.09.2002 über die Auslegung unterrichtet.

Mit Schreiben vom 23.10.2002 wurde mit dem Grundeigentümer ein eingeschränktes Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Vor, während und nach den öffentlichen Auslegungen sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind.

### Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat -

vom 18.10.2002

### Punkt 2:

Einwender Nr. 2

vom 20.10.2002

### Punkt 3:

Einwender Nr. 3

vom 07.10.2002

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

**Zu Punkt 1:**

Kreis Segeberg - Der Landrat

vom 18.10.2002

1. *Der Kreis - die UNB- hat rechtliche Bedenken gegen die Darstellung und Art und Weise der Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und der entsprechenden Ausführungen in der Begründung;  
Da durch die 1. Änderung Eingriffe ermöglicht werden die über die des derzeitigen rechtskräftigen B-Planes hinausgehen, fordert die UNB eine Erfassung, Bilanzierung und entsprechende Sicherung des Ausgleichs. Unter dieser Voraussetzung stellt die UNB das gem. § 6(4)S. 3 LandNatSchG erforderliche Benehmen zur Abweichung der B-Planänderung von den Inhalten des festgestellten GOP in Aussicht.  
Gegen den bereits vorgeschlagenen Nachweis des Ausgleichs in der Wöbmoorniederung bestehen allerdings keine Bedenken.*
  
2. *Es werden Hinweise und Empfehlungen für die Versickerung des Niederschlagswassers und auf die Minimierung von metallischen Dachdeckungsmaterialien gegeben..*

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Zu Ziff. 1:

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt eine der ursprünglichen Größe der Ausgleichsfläche von 5.810 m<sup>2</sup> (Teilfläche des Flurstücks 19/48) entsprechende Fläche in der Wöbmoorniederung nachzuweisen.

Der in der Wöbmoorniederung bereits nachgewiesene Flächenumfang von 51.144 m<sup>2</sup> geht dabei deutlich über die seinerzeit ermittelte fehlende Ausgleichsfläche von 37.758 m<sup>2</sup> hinaus. Somit kann nach Auffassung der Stadt Norderstedt auch dieser Bereich noch zur Deckung des im Rahmen der 1.Änderung entstehenden "Verlustes" der 5.810 m<sup>2</sup> herangezogen werden. Die Bilanzierung des jetzt neu vorgenommenen "Eingriffs" führt im Ergebnis zu zusätzlichem Ausgleichsbedarf. Im Rahmen der 1.Änderung ist ein Knickschutzstreifen nach wie vor als Maßnahmefläche nach § 9.1Nr.20 BauGB festgesetzt, und die Grünfläche mit dem landschaftsprägenden Einzelbaum bleibt erhalten. Somit verbleibt nur eine rechnerische Größenordnung von 3.758 m<sup>2</sup> als "zusätzliche" Eingriffsfläche, bei einem 1:1 Ausgleich.. Auch dieser zusätzliche Anspruch kann ausreichend in der Wöbmoorniederung nachgewiesen werden. Diese im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Norderstedt stehenden Flächen sind über eine Baulast gesichert.

Zu Ziff. 2:

Die sonstigen Empfehlungen werden in den Baugenehmigungsverfahren beachtet. Der Bauleitplan ist keine Plattform um derartige Belange in geeigneter Form festzuschreiben. Dies gilt genauso für die wiederholt geltend gemachte Anregung den Anteil blankmetallischer Dachdeckungen zu reduzieren. Dafür gibt es keine Rechtsgrundlage und wird aus stadtgestalterischen Gründen auch nicht befürwortet.

## **Zu Punkt 2:**

Einwender 2

vom 20.10.02

- 1. Die Einwender wenden sich gegen eine eventuelle Verlegung der Fußgängerampel Höhe Schulweg nach Osten.;*
- 2. Bedenken gegen die Lage der Tiefgaragenausfahrt und die zusätzlichen Parkplätze am Steindamm*

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Zu Ziff.1:

Die als Gedanke offen ausgesprochene Möglichkeit einer Verlegung der Fußgängerampel ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Dieser Sachverhalt wird an die Arbeitsgruppe Schulwegsicherung weitergegeben und wird dort eigenverantwortlich geklärt und dann unabhängig von diesem Verfahren zu gegebener Zeit beantwortet werden.

Zu Ziff. 2:

Die Festsetzung einer Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt ist gängiges Planungshandeln an vielen Straßen Norderstedts. Die Einwender werden daher in keiner außergewöhnlichen oder von normaler Planungspraxis abweichender Form in ihren Rechten beeinträchtigt. Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf alle drei Straßen soll die Beeinträchtigungen für alle Betroffenen so gering und gerecht wie möglich halten, soweit dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten machbar ist.

Um die Ausfahrt jedoch so störungsfrei wie möglich zu gestalten, wird diese so festgesetzt, dass die eigentliche Auffahrt in einem Kurvenbereich erfolgt. Damit wird der Lichtkegel der aus dem Parkbereich auffahrenden PKW weitgehend auf die gegenüberliegende Garagenzeile gerichtet sein. Erst die waagerechte Aufstellfläche von mindestens einer PKW Länge wird gegenüber der Reihenhauserzeile liegen, und so einer ganz normalen Grundstücksausfahrt entsprechen.

Zu Ziff. 3:

Da im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung insbesondere das Fehlen ausreichenden öffentlichen Parkraumes im Bereich des B 202 beanstandet wurde, war hier durch die Veränderung der Verkehrsfläche die Möglichkeit gegeben ohne großen Aufwand in geringen Umfang zusätzlichen Parkraum zu schaffen. Da dieser allen Bewohnern und Besuchern zur Verfügung steht, wird dies grundsätzlich als eine Verbesserung angesehen. Die Anlieger werden dadurch, wenn überhaupt, nur in einem allgemein zumutbaren Rahmen betroffen.

## **Zu Punkt 3:**

Einwender 3

vom 07.10.2002

- 1. Der Einwender regt unter Hinweis auf die ursprüngliche Festsetzung die Ausweisung einer teilweisen Bebauung mit 3 Vollgeschossen an.*
- 2. Es wird angeregt die Lagedarstellung der Tiefgarage im Bauquartier 21 der Zufahrt anzupassen.*
- 3. Hinsichtlich der Errichtung von Carports wird angeregt auch nur Stellplätze zu ermöglichen.*
- 4. Im Hinblick auf die Anregung zu Ziff. 1 wendet sich der Einwender gegen die Festsetzung einer Firsthöhe.*

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Zu Ziff. 1 + 4:

Aus städtebaulichen Gründen wird eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und einem darauf grundsätzlich nach LBO zulässigen Dachgeschoss ( Staffageschoss) , an dieser Stelle unter Würdigung der Bauhöhen in der Nachbarschaft. als nicht vertretbar beurteilt.

Ein solches Dachgeschoss kann sich, wenn durch B-Plan nicht ausgeschlossen, dann für den “normalen” Betrachter als ein viertes Geschoss darstellen. Zur Durchsetzung eines solchen Planungszieles bedarf es dann zusätzlich der Aufnahme einer Festsetzung einer max. Firsthöhe, da ansonsten durch geschicktes Planen trotzdem ein Gebäude mit dem gewünschten Volumen entstehen könnte.

Daher stellt die nunmehr noch aufgenommene Festsetzung einer max. zulässigen Firsthöhe von 11.00 m die logische Ergänzung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dar.

Die zusätzliche Bebauung der bisherigen “Grünfläche” schafft nach Auffassung der Stadt Norderstedt einen angemessenen Ausgleich hinsichtlich der Reduzierung der Geschossflächen an der Friedrich-Dibbern-Straße, und der Würdigung von Baurechten nach § 34 BauGB. Im übrigen verbessert nach Auffassung der Stadt die jetzt festgesetzte Bebauung die städtebauliche Qualität dieses Quartiers, und damit auch seine wirtschaftliche Verwertbarkeit im Hinblick auf die schwierige Nachfragesituation am Wohnungsmarkt.

Zu Ziff. 2:

Die Berücksichtigung dieser geringfügigen Änderung der Tiefgaragenlage ist kein Problem und hat keine Außenwirkung. Durch die numerische Festsetzung der Anzahl der Tiefgaragenplätze soll, auch der vom Einwender grundsätzlich erklärte Wille zur Unterbringung aller Pflichtstellplätze aus dem Stellplatznachweis in den Tiefgaragen, festgeschrieben werden. Damit ist sichergestellt, dass alle ebenerdigen Stellplätze tatsächlich der Deckung zusätzlichen Bedarfs und den Besuchern zur Verfügung stehen.

Zu Ziff. 3:

Der B-Plan setzt auf den betreffenden Flächen die Errichtung von Stellplätzen fest. Insofern besteht hier kein Widerspruch zur Anregung des Einwenders. Nur für den Fall, dass zukünftig von den Nutzern der Wunsch nach geschlossenen Anlagen besteht, sind dann nur Carportanlagen aus Holz zulässig.

### Schlussbemerkung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde mit dem Grundeigentümer (Vertretung Rechtsanwalt) ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren über die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Festsetzungen bezüglich der Tiefgaragenzufahrt, der Stellplatzzahlen in der TG und den Firsthöhen durchgeführt. In einem Telefonat wurden vorab bereits Bedenken gegen die nachträglich vorgenommenen Änderung zur Firsthöhe geäußert, da diese naturgemäß den Anregungen zur Zahl der Vollgeschosse entgegensteht. Insofern ist dieser Einwand bereits in die Abwägung mit eingestellt. Eine schriftliche Stellungnahme lag bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage nicht vor.

### Anlage(n)