

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

			<u>Vorlage-Nr.: B 04/0023</u>	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 20.01.2004	
Bearb.	: Frau Weule	Tel.: 2 05	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: sch/ti		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung

05.02.2004
30.03.2004

Bebauungsplan-Nr. 34 - Garstedt - (Neufassung)

Gebiet: Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg

a) Entscheidung über die Anregungen

b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

a) Entscheidung über die Anregungen

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange/Privatpersonen und Unternehmen werden

berücksichtigt

teilweise berücksichtigt

Punkt 2:

Herr 1

vom 18.09.2003

Punkt 3:

Frau 2

vom 18.09.2003

Punkt 4:

Herr 3

vom 21.09.2003
und 12.10.2002

Punkt 5:

Frau 4

vom 23.09.2003

nicht berücksichtigt

Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat

vom 22.09.2003

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Anregungen wird auf die Ausführungen zur Sach- und Rechtslage dieser Vorlage Bezug genommen.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung, den Bebauungsplan Nr. 34 – Garstedt – (Neufassung), Gebiet: Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung – und dem Teil B – Text –, in der zuletzt geänderten Fassung vom 31.10.2003 als Satzung.

Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 2 zu der Vorlage Nr. 04/0023 (Stand: 31.10.2003) 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 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 der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:.....

Sachverhalt

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 – Garstedt – (Neufassung) wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 05.06.2003 gefasst. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 13.08.2003 fand die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 25.08.2003 bis 26.09.2003 statt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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

Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat vom 22.09.2003

Punkt 2:

Herr 1 vom 18.09.2003

Punkt 3:

Frau 2 vom 18.09.2003

Punkt 4:

Herr 3 vom 21.09.2003

Punkt 5:

Frau 4 vom 23.09.2003

Zu den o. g. vorgebrachten Anregungen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat vom 22.09.2003

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Der Kreis Segeberg, Abwasser- und Abfallüberwachung, äußert folgende Anregungen:

Gegen eine Einleitung von gesammeltem Oberflächenwasser in die Moorbek bestehen Bedenken, da die bauliche Umsetzung eines geplanten Rückhaltebeckens westlich der Oadby-and-Wigston-Straße fehlt.

Gegen eine flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen hingegen keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu Oberflächenwasser:

Laut Auskunft der EGNO wird die Erstellung des Rückhaltebeckens an der Moorbek nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Dies ist jedoch für das Plangebiet nicht erheblich, da durch das Vorhaben gegenüber heute keine zusätzliche Einleitung von Regenwasser in die Moorbek erfolgen wird.

Die geplante Stellplatzerschließung soll mit einer Fläche von ca. 800 m² an den Regenkanal angeschlossen werden. Gleichzeitig entfällt die bisher mit einer Größe von ca. 1.200 m² an den Regenwasserkanal angeschlossenen Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes.

Der Kreis Segeberg, Untere Naturschutzbehörde, äußert folgende Anregungen:

Es bestehen formelle Bedenken, da der GOP noch nicht festgestellt ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu GOP:

Der GOP wurde mit Datum vom 18.11.2003 bei der UNB festgestellt.

Zu Punkt 2:

Herr 1

vom 18.09.2003

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen richten sich gegen:

1. *Umsetzung der Abfallbehälter vor das Gebäude Rüsternweg 3-5*
2. *Errichtung von 7 Stellplätzen vor dem Gebäude Rüsternweg 3-5*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.)

Da vorhandene private Müllsammelplätze durch die Erschließung der Neubebauung verlegt werden müssen, besteht ein Handlungsbedarf, die Standorte für Müllsammelplätze im Bebauungsplan neu zu ordnen und zeichnerisch festzusetzen. Im Plangebiet werden zurzeit neben Hausmüll auch Altglas und Altpapier in entsprechenden Gefäßen gesammelt. Ob diese Plätze auch in Zukunft alle in Anspruch genommen werden, hängt vom Diversifizierungsgrad der zukünftigen Müllentsorgung in Norderstedt ab.

Um mögliche Geruchs- und Lärmbelästigungen vor den Gebäuden Rüsternweg 3-5 zu vermeiden, entfällt der ursprünglich dort für alle Wertstoffe vorgesehene Müllsammelplatz. Als Ersatz wird dafür im Norden der Stellplatzerschließung direkt an der U-Bahn ein Sammelplatz für Hausmüll eingeplant. Dieser kann problemlos von der Müllentsorgung angefahren werden und liegt in einer für die Gebäude Rüsternweg 1-5 zumutbaren fußläufigen Entfernung, ohne dass Geruchs- und Lärmbelästigungen zu erwarten sind.

Zu 2.)

Da vorhandene Stellplätze im Süden des Grundstückes entfallen, ist neben dem Bau einer zweiten Tiefgarage insgesamt eine dezentrale Verteilung aller neuen oberirdischen Stellplätze sinnvoll. Dadurch können übermäßig lange Wege zwischen Stellplätzen und Wohnungen vermieden werden. Dies sollte auch auf Grund der prognostizierbaren zukünftigen Altersstruktur der Bewohner in den Bestandsgebäuden berücksichtigt werden. Deshalb werden neben der linearen Aufreihung von Stellplätzen entlang der U-Bahn auch 7 neue wohnungnahe Stellplätze im Norden des Grundstückes geplant. Durch die bereits im Bebauungsplan festgesetzte Errichtung eines Pflanzstreifens zwischen diesen Stellplätzen und den Gebäuden Rüsternweg 3-5 werden die Wohnungen von den parkenden Autos abgeschirmt, so dass mögliche Beeinträchtigungen abgemildert werden.

Zu Punkt 3:

Frau 2

vom 18.09.2003

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen richten sich gegen:

1. *Umsetzung der Abfallbehälter vor das Gebäude Rüsternweg 3-5*
2. *Errichtung von 7 Stellplätzen vor dem Gebäude Rüsternweg 3-5*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.)

Da vorhandene private Müllsammelplätze durch die Erschließung der Neubebauung verlegt werden müssen, besteht ein Handlungsbedarf, die Standorte für Müllsammelplätze im Bebauungsplan neu zu ordnen und zeichnerisch festzusetzen. Im Plangebiet werden zurzeit neben Hausmüll auch Altglas und Altpapier in entsprechenden Gefäßen gesammelt. Ob diese Plätze auch in Zukunft alle in Anspruch genommen werden, hängt vom Diversifizierungsgrad der zukünftigen Müllentsorgung in Norderstedt ab.

Um mögliche Geruchs- und Lärmbelastigungen vor den Gebäuden Rüsternweg 3-5 zu vermeiden, entfällt der ursprünglich dort für alle Wertstoffe vorgesehene Müllsammelplatz. Als Ersatz wird dafür im Norden der Stellplatzerschließung direkt an der U-Bahn ein Sammelplatz für Hausmüll eingeplant. Dieser kann problemlos von der Müllentsorgung angefahren werden und liegt in einer für die Gebäude Rüsternweg 1-5 zumutbaren fußläufigen Entfernung, ohne dass Geruchs- und Lärmbelastigungen zu erwarten sind.

Zu 2.)

Da vorhandene Stellplätze im Süden des Grundstückes entfallen, ist neben dem Bau einer zweiten Tiefgarage insgesamt eine dezentrale Verteilung aller neuen oberirdischen Stellplätze sinnvoll. Dadurch können übermäßig lange Wege zwischen Stellplätzen und Wohnungen vermieden werden. Dies sollte auch auf Grund der prognostizierbaren zukünftigen Altersstruktur der Bewohner in den Bestandsgebäuden berücksichtigt werden. Deshalb werden neben der linearen Aufreihung von Stellplätzen entlang der U-Bahn auch 7 neue wohnungsnaher Stellplätze im Norden des Grundstückes geplant. Durch die bereits im Bebauungsplan festgesetzte Errichtung eines Pflanzstreifens zwischen diesen Stellplätzen und den Gebäuden Rüsternweg 3-5 werden die Wohnungen von den parkenden Autos abgeschirmt, so dass mögliche Beeinträchtigungen abgemildert werden.

Zu Punkt 4:

Herr 3

vom 21.09.2003

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen richten sich gegen:

1. *Wegfall des ca. 3 m hohen begrünten Walles vor den Schlafräumen des Gebäudes Rüsternweg 3*
2. *Aufstockung des Gebäudes Rüsternweg 1-3*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.)

Der bisher vorhandene begrünte Wall zwischen dem U-Bahntrog und dem Gebäude Rüsternweg 1-3 hat heute eine Höhe von ca. 2 m. Im planungsrechtlichen Sinne gilt er nicht als Lärmschutzwall, sondern ist Bestandteil der privaten Grünflächen auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan sieht zwischen den neuen Stellplätzen und dem U-Bahntrog weiterhin einen Grünstreifen vor. Dieser hat im Süden eine Breite von 1 m, die sich im Norden des Plangebietes (vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3) auf ca. 4 m erweitert. Damit ist es in der Detailgestaltung dieses Grünstreifens auch zukünftig möglich, vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3 eine optische Anböschung zur U-Bahn hin zu errichten, die jedoch auch weiterhin planungsrechtlich keinen Lärmschutzwall darstellt. Dazu wird in der Begründung des Bebauungsplanes in Kap. 3.8 folgender Hinweis ergänzt:

“Als Ersatz für den entfallenden begrünten Wall, zur Abschirmung der Wohnanlage zur Bahn und zur Einbindung der Stellplätze, wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen verbreitert sich in seinem nördlichen Abschnitt (vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3). Hier soll eine Anböschung erfolgen, um das Gebäude zusätzlich von der U-Bahn abzuschirmen.”

Zu 2.)

Die Aufstockung von Teilen der vorhandenen Bebauung ist Inhalt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Die für eine Aufstockung festgesetzten Gebäude liegen am Ostrand der Wohnbebauung, um eine stadträumliche Kante gegenüber dem geplanten Kerngebiet an der Ulzburger Straße zu definieren.

Alle Bestandsgebäude entsprechen bis auf die 1992 ausgewechselten Fenster energietechnisch dem Stand der Bautechnik Ende der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts und bedürfen damit mittelfristig einer grundlegenden Fassaden- und Dachsanierung. In diesem Zusammenhang erscheint die Aufstockung einzelner Gebäude sinnvoll und für die Bewohner zumutbar, weil ohnehin erhebliche baubedingte Störungen auftreten werden. Eine zu Beginn des Verfahrens angedachte Aufstockung sämtlicher Gebäude wurde wieder verworfen, um den bereits heute vorhandenen Strukturbruch zwischen den eingeschossigen Einfamilienhäusern am Platanenweg und den dreigeschossigen Mietgebäuden nicht noch weiter zu steigern und die Verschattungen zwischen den Gebäuden zu minimieren.

Dementsprechend wurden die geplanten Aufstockungen auf den Bereich im Osten des Plangebiets konzentriert, wo sich zur Ulzburger Straße hin gemäß dem gültigen FNP und Rahmenplan Norderstedt-Mitte eine mehrgeschossige Kerngebietenutzung anschließen soll. Darüber hinaus wurde die Aufstockung der jetzt vorgeschlagenen zwei Baukörper bezüglich der Abstandsflächen und Verschattungsproblematik überprüft und als verträglich eingestuft. Die Aufstockung der beiden Baukörper soll nicht als Vollgeschoss erfolgen, sondern wird lediglich als zulässiger Dachausbau festgesetzt, so dass nach Westen orientierte großzügige Dachterrassen möglich sind. Die Aufstockung wird gemäß den aktuell gültigen Normen der bautechnischen Schalldämmung erfolgen, so dass mögliche nachbarschaftliche Lärmbelastigungen geringer als im heutigen Baubestand ausfallen werden.

Herr 3

**vom 12.10.2002
(Anlage zum Schreiben
vom 21.09.2003)**

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen richten sich gegen:

1. *Das ISS Gutachten von 1990*
2. *Die Abtragung des begrünten Walles*
3. *Die geplante Straße vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3*
4. *Aufstockung des Gebäudes Rüsternweg 1-3 in der nahen Lage zur U-Bahn*
5. *Einwirkungen des Bodenschalls auf das Gebäude Rüsternweg 1-3*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.)

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich des Plangebietes wurde nicht das Gutachten von 1990 herangezogen, sondern im Jahr 2002 ein aktuelles Gutachten vom Büro ISS vorgelegt.

Für die Gebäude Platanenweg 6-28 wird sich die Geräuschbelastung auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Verkehre auf der Stellplatzerschließung entlang der Bahn verbessern. Für das 2. OG werden Verringerungen der Mittelungspegel von 3-4 db ermittelt. Für die Erdgeschosse und Grünflächen zwischen den Gebäuden wird von einer Verringerung der Mittelungspegel von 5-7 db ausgegangen, der deutlich wahrnehmbar sein wird, so dass die Neubebauung einen Lärmschutz für die vorhandene Bebauung darstellt.

Das Gebäude Rüsternweg 1-3 verbleibt auch nach Rückbau des bisherigen begrünten Walles wie bisher im Lärmpegelbereich II (Erdgeschoss) und Lärmpegelbereich III (2. Obergeschoss) gemäß DIN 4109. Eine dementsprechende Fensterschalldämmung wurde bei der 1992 abgeschlossenen Fenstererneuerung zugrunde gelegt. (Ausführung in den Schallschutzklassen III und IV)

Darüber hinausgehende aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) kommen nicht in Frage, da sie zur wirksamen Pegelminderung in den Obergeschossen eine Höhe von > 6 m über Gelände aufweisen müssten.

Zu 2.)

Der bisher vorhandene begrünte Wall zwischen dem U-Bahntrog und dem Gebäude Rüsternweg 1-3 hat heute eine Höhe von ca. 2m. Im planungsrechtlichen Sinne gilt er nicht als Lärmschutzwall sondern ist Bestandteil der privaten Grünflächen auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan sieht zwischen den neuen Stellplätzen und dem U-Bahntrog weiterhin einen Grünstreifen vor. Dieser hat im Süden eine Breite von 1 m, die sich im Norden des Plangebietes (vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3) auf ca. 4 m erweitert. Damit ist es in der Detailgestaltung dieses Grünstreifens auch zukünftig möglich, vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3 eine optische Anböschung zu U-Bahn hin zu errichten, die jedoch auch weiterhin planungsrechtlich keinen Lärmschutzwall darstellt. Dazu wird in der Begründung des Bebauungsplanes in Kap. 3.8 folgender Hinweis ergänzt:

“Als Ersatz für den entfallenden begrünten Wall, zur Abschirmung der Wohnanlage zur Bahn und zur Einbindung der Stellplätze, wird die Anpflanzung einer Hecke festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen verbreitert sich in seinem nördlichen Abschnitt (vor dem Gebäude Rüsternweg 1-3). Hier soll eine Anböschung erfolgen, um das Gebäude zusätzlich von der U-Bahn abzuschirmen.”

Zu 3.)

Die neue Erschließung parallel zur U-Bahn wird nicht als öffentliche Straße festgesetzt, sondern als private Stellplatzerschließung (Grundstückseinfahrt). Damit ist eine klare Definition und Hierarchie in den Verkehrs- und Vorfahrtsbeziehungen gegeben. Durch den geplanten Einrichtungsverkehr auf dieser Stellplatzerschließung wird die Belastung durch Verkehrslärm bereits erheblich reduziert. Darüber hinaus kann der Eigentümer dieser privaten Stellplatzanlage ergänzend durch entsprechende Maßnahmen (Beschilderung, Schranke, o. ä.) Unbefugte an der Durchfahrt/Durchgang hindern um Lärmbelästigungen durch unbefugte Benutzungen auszuschließen.

Zu 4.)

Die Aufstockung von Teilen der vorhandenen Bebauung ist Inhalt des städtebaulichen Gesamtkonzeptes. Die für eine Aufstockung festgesetzten Gebäude liegen am Ostrand der Wohnbebauung, um eine stadträumliche Kante gegenüber dem geplanten Kerngebiet an der Ulzburger Straße zu definieren.

Alle Bestandsgebäude entsprechen bis auf die 1992 ausgewechselten Fenster energetisch dem Stand der Bautechnik Ende der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts und bedürfen damit mittelfristig einer grundlegenden Fassaden- und Dachsanierung. In diesem Zusammenhang erscheint die Aufstockung einzelner Gebäude sinnvoll und für die Bewohner zumutbar, weil dann ohnehin erhebliche baubedingte Störungen auftreten werden.

Eine zu Beginn des Verfahrens angedachte Aufstockung sämtlicher Gebäude wurde wieder verworfen, um den bereits heute vorhandenen Strukturbruch zwischen den eingeschossigen Einfamilienhäusern am Platanenweg und den dreigeschossigen Mietgebäuden nicht noch weiter zu steigern und die Verschattungen zwischen den Gebäuden zu minimieren. Dementsprechend wurden die geplanten Aufstockungen auf den Bereich im Osten des Plangebietes konzentriert, wo sich zur Ulzburger Straße hin gemäß dem gültigen FNP und Rahmenplan Norderstedt-Mitte eine mehrgeschossige Kerngebietsnutzung anschließen soll. Darüber hinaus wurde die Aufstockung der jetzt vorgeschlagenen zwei Baukörper bezüglich der Abstandsflächen und Verschattungsproblematik überprüft und als verträglich eingestuft. Die Aufstockung der beiden Baukörper soll nicht als Vollgeschoss erfolgen, sondern wird lediglich als zulässiger Dachausbau festgesetzt, so dass nach Westen orientierte großzügige Dachterrassen möglich sind. Die Aufstockung wird gemäß den aktuell gültigen Normen der bautechnischen Schalldämmung erfolgen, so dass mögliche nachbarschaftliche Lärmbelastigungen geringer als im heutigen Baubestand ausfallen werden.

Zu 5.)

Die Bodenschallemissionen der U-Bahn auf die vorhandenen Gebäude werden von dem Vorhaben nicht tangiert; im Altbau sind sie grundungstechnisch bedingt.

Die Gründungen für die neuen Gebäude müssen bautechnisch so ausgebildet werden, dass sie die Bodenschwingungen der U-Bahn berücksichtigen.

Zu Punkt 5:

Frau 4

vom 23.09.2003

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Die Einwendungen richten sich gegen:

1. *Umsetzung der Abfallbehälter vor das Gebäude Rüsternweg 3-5*
2. *Errichtung von 7 Stellplätzen vor dem Gebäude Rüsternweg 3-5*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.)

Da vorhandene private Müllsammelplätze durch die Erschließung der Neubebauung verlegt werden müssen, besteht ein Handlungsbedarf, die Standorte für Müllsammelplätze im Bebauungsplan neu zu ordnen und zeichnerisch festzusetzen. Im Plangebiet werden z. Z. neben Hausmüll auch Altglas und Altpapier in entsprechenden Gefäßen gesammelt. Ob diese Plätze auch in Zukunft alle in Anspruch genommen werden, hängt vom Diversifizierungsgrad der zukünftigen Müllentsorgung in Norderstedt ab.

Um mögliche Geruchs- und Lärmbelastigungen vor den Gebäuden Rüsternweg 3-5 zu vermeiden, entfällt der ursprünglich dort für alle Wertstoffe vorgesehene Müllsammelplatz. Als Ersatz wird dafür im Norden der Stellplatzerschließung direkt an der U-Bahn ein Sammelplatz für Hausmüll eingeplant. Dieser kann problemlos von der Müllentsorgung angefahren werden und liegt in einer für die Gebäude Rüsternweg 1-5 zumutbaren fußläufigen Entfernung, ohne dass Geruchs- und Lärmbelastigungen zu erwarten sind.

Zu 2.)

Da vorhandene Stellplätze im Süden des Grundstückes entfallen, ist neben dem Bau einer zweiten Tiefgarage insgesamt eine dezentrale Verteilung aller neuen oberirdischen Stellplätze sinnvoll.

Dadurch können übermäßig lange Wege zwischen Stellplätzen und Wohnungen vermieden werden. Dies sollte auch aufgrund der prognostizierbaren zukünftigen Altersstruktur der Bewohner in den Bestandsgebäuden berücksichtigt werden. Deshalb werden neben der linearen Aufreihung von Stellplätzen entlang der U-Bahn auch 7 neue wohnungsnaher Stellplätze im Norden des Grundstückes geplant. Durch die bereits im Bebauungsplan festgesetzte Errichtung eines Pflanzstreifen zwischen diesen Stellplätzen und den Gebäuden Rüsternweg 3-5 werden die Wohnungen von den parkenden Autos abgeschirmt, so dass mögliche Beeinträchtigungen abgemildert werden.

Zum Verfahren:

Herr Lange hatte in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 05.06.2003 gebeten, dass zur Entschärfung der Verkehrssituation eine Zusammenlegung der Zuwegungen der Tiefgarage und der Stellplätze geprüft wird.

Die daraufhin erfolgte eingehende Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass eine Umplanung nur mit erheblichen Änderungen des geplanten städtebaulichen Konzepts möglich wäre. Die vorgesehenen südlichen Baukörper am

Buchenweg, die den begrünten Innenhof schützen und die Bebauung insgesamt nach Süden abschließen, könnten in dieser Form nicht bestehen bleiben. Sodann können auch verkehrliche Probleme entstehen, da die Tiefgaragenzufahrt gleichzeitig Ausfahrt ist und die private Erschließungsstraße zu den Stellplätzen von Süden aus nur im Einrichtungsverkehr befahrbar ist. Infolgedessen wurde die bisherige Planung hinsichtlich dieser Zuwegungen beibehalten.

Auf Grund der berücksichtigten Anregungen hinsichtlich der zwei Standorte für Müllsammelplätze im Norden und im Süden des Plangebiets wurde die Planzeichnung geändert. Die Standorte wurden so verlegt, dass sie von den Bewohnern problemlos fußläufig zu erreichen sind, ohne dass Geruchs- und Lärmbelästigungen zu erwarten sind.

Die Begründung wurde auf Grund der Anregungen unter Ziffer 3.7 - Niederschlagswasser - und - Müllentsorgung - sowie unter Ziffer 3.8 - Böschung zur Bahnanlage - ergänzt.

Da der Bebauungsplanentwurf durch berücksichtigte Anregungen geändert wurde und die Änderungen nicht die Grundzüge der Planung berühren, ist in der Zeit vom 31.10. bis 17.11.2003 eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden.

Hierzu sind keine weiteren Anregungen vorgebracht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 34 - Garstedt - (Neufassung) umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 - Garstedt - aus dem Jahre 1969 und hebt diesen auf.

Hiermit wird der Bebauungsplan Nr. 34 - Garstedt - (Neufassung), Gebiet: Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg in der Fassung vom 31.10.2003 den politischen Gremien zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Anlage(n)

1. Anregungen
2. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 - Garstedt - (Neufassung), Stand: 31.10.2003
3. Text zum Bebauungsplan Nr. 34 - Garstedt - (Neufassung), Stand: 31.10.2003