Bebauungsplan Nr. 139 West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung

(i.d.F. des Entwurfs v. Nov. 2004 zur Offenlage 10.01.2005-10.02.2005)

"Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52 / zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße"

Hier: Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) i.V. m. § 3(2) BauGB

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt
1	Freie u. Hansestadt Hamburg 07.02.2005 + 09.02.2004	Die FHH befürchtet, dass durch die Neuversiegelung die Einleitung von Oberflächenwasser in die Tarpenbek schleichend erhöht wird. In der Begründung sollte dies dargelegt werden, genauso die Empfehlung Dachflächenwasser zu versickern.	Der Ausbau der Alten Landstraße, im übrigen bereits im Rahmen der 1. Änderung (Rechtskraft 26.08.1993) planungsrechtlich geregelt, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. In der Begründung ist dazu ausgeführt, dass auf Grund des seinerzeit noch ausstehenden Generalentwässerungsplanes, eine abschließende Aussage noch nicht getroffen werden konnte. Nunmehr sind die Überlegungen insoweit konkretisiert, dass die Straßenentwässerung über ein noch auszubauendes Verbindungsstück an die Sielleitung in der Straße Kielortplatz in Richtung Pansgraben erfolgen soll. Die Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser auf dem Baugrundstück ist durch eine entsprechende Festsetzung im Teil B –Text- Zif. 16 geregelt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	X		
2	Kreis Segeberg Der Landrat 07.02.2005	Der Kreis Segeberg verweist auf die Problematik der Oberflächenentwässerung an der Einleitungsstelle T 9 (i.d.Tarpenbek) unter Hinweis auf die Herstellung eines Regenklärbeckens.	Die Errichtung eines Regenklärbeckens ist aufgrund fehlender Flächen nach wie vor ungeklärt. Die Entwässerung der Alten Landstraße ist über ein noch auszubauendes Verbindungsstück an die Sielleitung in der Straße Kielortplatz in Richtung Pansgraben vorgesehen. Der Ausbau der Alten Landstraße, im übrigen bereits im Rahmen der 1. Änderung (Rechtskraft 26.08.1993) planungsrechtlich geregelt, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.	X		
3	Südholstein Verkehrsgesellschaft	Es wird darum gebeten in der Begründung die vollständigen Bezeich-	Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.	X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilw. berücksichtigt	nicht berücksichtigt
	13.01.2005	nungen und Streckenverbindungen des ÖPNV aufzunehmen.				

Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
1	Einwender 1 vom 09.02.2005 (s. anonymisierte Liste Anlage 6) für Mitglieder des ASUV + stellv. Mitglieder)	1.Reduzierung der privaten Grünfläche an der Alten Landstraße zugunsten einer Wohnbaufläche; 2.Erweiterung der Baugrenze parallel zur Alten Landstraße; 3. Der Einwender beantragt unter Bezug auf das Bebauungskonzept zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung eine III-geschossige Riegelbebauung entlang der Segeberger Chaussee; 4. Es wird die Anpassung des westlichen Gebäudevorsprungs an die III-Geschossigkeit beantragt;	Zu 1: Diese Anregung wird, wie schon in der Entscheidung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung dargelegt, nicht berücksichtigt. Die ausgewiesenen Bauflächen und das Maß der Nutzung stellen einen weitgehenden „Ausgleich“ für die besonderen Schutzmaßnahmen im Bereich der Bäume (potentielle Naturdenkmale) dar. Zu 2: Die Anregung wird berücksichtigt, da sie durch Vergrößerung des Wohnungsanteiles die Investition für das Gesamtprojekt attraktiver macht. Allerdings muss sichergestellt bleiben, dass an der Alten Landstraße keine eigenständige ,offene Bauweise für einen wohngenutzten Baukörper entstehen kann, ohne dass auch gleichzeitig die lärmschützende Riegelbebauung an der Segeberger Chaussee erstellt wird. Zu 3: Der Anregung wird gefolgt weil dies auch planerische Absicht zur Gewährleistung des seitlichen Lärmschutzes für die „Fingerbauten“ten war. Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit sollte eigentlich nur sicherstellen, dass keine niedrigeren Gebäudeteile an der Segeberger Chaussee angeordnet werden. Der Anregung wird gefolgt, da sich daraus nur geringfügige Veränderungen in der Geschossfläche ergeben.		X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
		<p>5. Es wird beantragt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise aufzugeben;</p> <p>6. Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 1.2;</p> <p>7. Es wird beantragt die Beschränkung der Ladenflächen von 200 m² abzuändern auf 500 m²;</p>	<p>Zu 5: Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist ein zentraler Grundzug der städtebaulichen Planung. Er dient neben stadtgestalterischen Vorstellungen insbesondere dem aktiven Lärmschutz für das Plangebiet und die dort möglichen Wohnnutzungen, wie auch als Folgewirkung dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete. Im übrigen hat diese Anregung bei der Betrachtung der möglichen Folgen einer offenen Bauweise die Frage offengelegt, wie verhindert werden kann, dass rückwärtige wohngenutzte Gebäudeteile errichtet werden, ohne Realisierung der lärmschützenden Riegelbebauung entlang der Segeberger Chaussee. Da dies zur materiellen Sicherung gesunder Wohnverhältnisse unbedingt auszuschließen ist, wurden in den überarbeiteten und neu auszulegenden Entwurf Festsetzungen dahingehend aufgenommen, dass Wohnnutzungen im rückwärtigen Teil nur realisiert werden dürfen, wenn der aktive Lärmschutz durch die Errichtung der straßenparallelen Bebauung gesichert ist.</p> <p>Zu 6: Der Anregung kann teilweise gefolgt werden. Die vorgenannten Änderungen bedingen zur vollständigen Umsetzung des Bebauungskonzeptes die Erhöhung der GFZ auf 1.1. Mehr lässt sich bei der festgesetzten GRZ von 0.40 nicht realisieren.</p> <p>Zu 7: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Beschränkung der Einzelhandelsflächen lag ganz klar die Zielsetzung zugrunde Discounter und sonstige große Supermärkte aus Gründen des Zentrumschutzes am Schmuggelstiege auszuschließen. Im übrigen wird die Festsetzung im Sinne einer verbesserten rechtlichen Klarheit im überarbeiteten Entwurf neu gefasst, und bezüglich zentrenrelevanter Produkte auf 160 m² verkleinert. Allerdings würden Läden die nicht zentrenrelevante Sor-</p>			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt
		<p>8. Berichtigung der Flächen für ein Möbelhaus mit neu beantragtem Umfang der Randsortimente;</p> <p>9. Es wird angeregt die Textfestsetzungen in der Textziffer alt 9 dahingehend zu ändern, dass auch Wohnungen im Erdgeschoss des „Straßenriegels“ errichtet werden können.</p> <p>10. Beantragt wird die Erhöhung des oberirdisch zulässigen Stellplatzschlüssels;</p> <p>11. Um die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks zu erhöhen wird eine Streichung der Textziffern –alt 2 und 4 – beantragt.</p>	<p>timente führen dann in einer anderen Größenordnung zulässig.</p> <p>Zu 8: Der eindeutige Schreibfehler wurde bereits im ausgelegten Planentwurf abgeändert. Der festgesetzte Umfang der Randsortimente wird nicht verändert sondern bleibt in der gleichen Größenordnung wie die sonst zulässigen Läden für zentrenrelevante Produkte. Siehe Stellungnahme zu Punkt 7.</p> <p>Zu 9: Textziffer 9 schließt dies nicht aus, da damit nur Wohnungen gemeint sind die zur Segeberger Chaussee mit Öffnungen von Aufenthaltsräumen ausgerichtet wären.</p> <p>Zu 10: Der Anregung wird nicht gefolgt, da bei Betrachtung der festgesetzten überbaubaren Flächen und bei Einhaltung des Bebauungskonzeptes kaum noch geeignete Flächen verfügbar sind, auf denen eine solch große Anzahl von Stellplätzen realisiert werden könnte. Hier besteht eine gedankliche Parallele zu Ziffer 5.</p> <p>Zu 11: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt. Hier wird ein starker Zusammenhang mit den Anregungen zu Ziff. 5 und 10 festgestellt die letztlich die Realisierung des den Festsetzungen zugrunde liegenden Bebauungskonzeptes grundsätzlich in Frage stellen würden. Da dies die Grundzüge der Planung bestimmt wird davon keine Abweichung in Aussicht gestellt.</p>			