

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 13/0771
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 30.07.2013
Bearb.:	Herr Mario Helterhoff	Tel.: 2 08	öffentlich
Az.:	60 - Helterhoff/mö		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.09.2013	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof", Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm

hier: Beschluss über die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis soll entsprechend den tabellarischen Behandlungsvorschlägen der Verwaltung vom 29.07.2013 in den Anlagen 4 und 6 (Tabellen der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit) erfolgen.

Die Schreiben mit den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden (Anlage 3), der Privaten (Anlage 5) sowie die Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung (Anlage 2) vom 26.02.2013 sind dieser Vorlage beigelegt.

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 Aufstellungsbeschluss für diese 5. Änderung des Bebauungsplanes 146 wurde mit Vorlage B 12/0282 am 20.09.2012, der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 17.01.2013 gefasst. Inhalt dieser Bebauungsplanänderung ist die Nachverdichtung des bis heute gering genutzten Grundstücks Glashütter Damm 185.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 27.02. und 27.03.2013 und die Informationsveranstaltung am 26.02.2013 durchgeführt.

Im Rahmen der Behörden und Trägerbeteiligung wurden Stellungnahmen abgegeben, Einwände gegen die Inhalte der Bebauungsplanänderung wurden nicht vorgebracht (siehe Abwägungstabelle in Anlage 4)

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

Eine Reihe von Stellungnahmen ist im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangen. Die Inhalte der Einwände (Siehe Abwägungstabelle im Anhang 6) umfassen im Wesentlichen das im Folgenden zusammenfassend wiedergegebene Themenspektrum.

1. Die Dichte und Höhe der vorgesehenen Neubebauung ist zu groß.
2. Die Neubebauung muss durch Eingrünung und Einzäunung gegenüber bestehender Wohnbebauung abgegrenzt werden.
3. Die neue Wohnbebauung rückt zu nah an die Rückseite der Billewegbebauung heran.
4. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Fassung des Straßenraums durch ein Mehrfamilienhaus im südlichen Grundstücksteil und die angestrebte Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet geht der Verlust des ursprünglichen Ortsbildes und Dorfcharakters einher.
5. Die negativen Auswirkungen wie Verkehr und Lärm von anderen zukünftigen Baugebieten fließen nicht ausreichend in die Planung ein.
6. Die Führung des Rad- und Fußweges sollte nicht dem vorgesehenen Verlauf entlang der nördlich angrenzenden Grundstücke folgen.
7. Weiterhin befassen sich Stellungnahmen mit der von einem Einwender als unzureichend bewerteten Einbeziehung der Öffentlichkeit, der Anwohner und der Betroffenen in die Planung, auch der Ablauf der Veranstaltung und die Diskussionsführung wurden thematisiert.

Auf die o.g. in den Anregungen genannten Themen wird wie folgt eingegangen:

Zu 1.

Die vorgesehene Art der Bebauung orientiert sich an dem, was im näheren Umfeld bereits vorhanden und planungsrechtlich zulässig ist. So sieht diese Bebauungsplanänderung 2-geschossige Reihenhäuser und ein 2-geschossiges Mehrfamilienhaus vor. Die Höhe der Gebäude darf 10,0 m nicht übersteigen, für die Reihenhäuser ist ergänzend die Traufhöhe auf 6,0 m begrenzt. Hinsichtlich der vorgesehenen Grundstücksgrößen ist nicht von der Hand zu weisen, dass die neuen Zuschnitte weniger großzügig sind, als die bereits im Umfeld vorhandenen Einfamilienhaus- und Reihenhausergrundstücke. Dieses entspricht aufgrund der hohen Grunderwerbskosten in Norderstedt der aktuellen Nachfragestruktur. Jungen Familien soll mit dieser Planung der Weg zur eigen genutzten Immobilie eröffnet werden. Darüber hinaus ist gerade dieser Ort in direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Quartierszentrum Immenhof) und sozialer Infrastruktur (Schulen und Kindergärten) gut dafür geeignet, im Zuge der Nachverdichtung neuen Wohnraum zu schaffen.

Zu 2.

Es sind im Bebauungsplan Festsetzungen vorgesehen, die eine Eingrünung der neuen Erschließungsstraße und Baufelder in Richtung Norden und Westen zur Bebauung am Billeweg hin vorsehen. Darüber hinausgehende Festsetzungen für Abgrenzungen privater Wohnbaugrundstücke untereinander werden nicht für erforderlich gehalten, da ausschließlich normale Nachbarschaftsverhältnisse geschaffen werden.

Zu 3.

Im Zuge der städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung gehen auf dem minder genutzten Villengrundstück Freiflächen verloren. Die neue Bebauung bleibt allerdings deutlich hinter den Möglichkeiten zurück, die die Landesbauordnung als Mindestabstandsflächen zum Nachbargrundstück vorgibt (mind. 3,0 m). Die westliche Bauzeile hält mit 11,0 m deutlich mehr Abstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze als die bestehende Bebauung des Billeweges. Auch ist lediglich die Ostseite der Billewegbebauung betroffen, so dass an der in der Regel intensiver genutzten Westseite keine Veränderung eintritt. Auch die östlichen geplanten Reihenhausergrundstücke halten aus Gründen des Baumschutzes viel Platz zur Nachbargrenze.

Zu 4.

Bei der Neubebauung werden Baukörper mit maximal 2 Vollgeschossen ermöglicht. Dieses Maß der Nutzung überschreitet nicht die im Umfeld vorhandene Baustruktur. Auch wird keine geschlossene Bebauung ermöglicht, sondern die Kleinteiligkeit des Gebietes durch aufgliederte Baukörperfestsetzungen bewahrt. Die vorgesehene Wohnnutzung des Gebietes wird im Blockinnenbereich durch die Festsetzung als Reines und direkt am Glashütter Damm als Allgemeines Wohngebiet erreicht. Ziel ist es am Glashütter Damm neben der Wohnnutzung auch nicht störendes Gewerbe zu ermöglichen. Der Charakter der umliegenden Baugebiete wird hierdurch nicht negativ beeinflusst, da sie selbst bereits diesen Nutzungskategorien entsprechen.

Zu 5.

Jede städtebauliche Planung muss die bestehenden Rahmenbedingungen berücksichtigen. Da die übergeordnete Planung aller Baugebiete im Rahmen der Flächennutzungsplan Aufstellung erfolgt ist, sind die potenziellen Entwicklungsflächen am westlichen Glashütter Damm kein Hinderungsgrund einer Nachverdichtung in diesem Bereich.

Zu 6.

Für die Fuß- und Radwegführung wurden eine Reihe von Varianten geprüft. Eine Führung entlang der östlichen Baumreihe kommt aus Baumschutzgründen nicht in Betracht, auch würde sich der Erschließungsaufwand erhöhen und die Betroffenheit auf andere Anlieger verlagert werden. Störungen sind von dem Weg nicht zu erwarten, da er ausschließlich einer Anbindung dieses Gebietes an die nördlich in Ost-West Richtung verlaufende Wegebeziehung dient und eine fußläufige Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes ermöglicht. Eine Netzfunktion wird nicht wahrgenommen, da weiterführende sinnvolle Anschlüsse nicht gegeben sind. Auch in dem bestehenden Bebauungsplan ist bereits an dieser Stelle eine Wegeverbindung vorgesehen, die allerdings nie umgesetzt wurde. Planungsrechtlich wird die Situation nicht verändert.

Zu 7.

Die Vorwürfe aus dieser Richtung werden von der Verwaltung entschieden zurück gewiesen. Die Information der Bürger wird durch die Verwaltung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchgeführt. Die Bekanntmachungen erfolgen hierfür nicht nur durch Anzeigen in der Zeitung, sondern auch bürgernah durch Aushang von Plakaten im entsprechenden Ortsteil. Im Rahmen der Informationsveranstaltung können Fragen zu allen relevanten Themen gestellt werden, sollte eine direkte Antwort nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit der schriftlichen Beantwortung. Im Anschluss an die Informationsveranstaltung besteht die Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme und die eines persönlichen Beratungstermins im Rathaus. Redeunterbrechungen gibt es in solchen Informationsveranstaltungen eigentlich nie. In diesem berechtigten Ausnahmefall führten die thematisch abweichenden und sehr umfangreichen Ausführungen bereits zum Verlassen von an der Bebauungsplanänderung interessierten Zuhörer(innen). Das Ziel ein möglichst breites Meinungsspektrum einzufangen und jedem Anwesenden die Möglichkeit zur Äußerung zu geben war in Gefahr.

Inhaltlich geben diese Stellungnahmen keinen Anlass das Verfahren grundsätzlich in eine andere Richtung zu lenken. Hinweise zu kleineren Änderungen (z.B. Eingrünungen, Zufahrtmöglichkeit zum benachbarten Baugrundstück usw.) können in die Planung aufgenommen werden ohne das Gesamtkonzept zu verlassen. Zur Minderung der Auswirkungen auf die Bebauung des Billeweges ist für die geplante Reihenhauszeile der Ausschluss von Dachterrassen in diese Richtung vorgesehen. Die Einsehbarkeit der bestehenden Hausgärten wird damit reduziert.

In einer der nächsten Sitzungen wird die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes vorlegen. Ziel ist die Durchführung der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans.
2. Niederschrift der öffentlichen Beteiligung
3. Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
4. Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
5. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
7. Liste der anonymisierten Einwender