

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 14/0022
6013 - Team Stadtplanung			Datum: 06.02.2014
Bearb.:	Frau Anna Carina Kerlies	Tel.:	öffentlich
Az.:	6013/Frau Anna Carina Kerlies -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	06.03.2014	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt "Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg",
Gebiet: südlich Weg am Denkmal, westlich Falkenbergstraße, nördlich Glashütter Weg, östlich Cordt-Buck-Weg
hier: Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit**

Beschlussvorschlag

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Das Ergebnis ist den tabellarischen Vermerken der Verwaltung vom 03. Februar 2014 in den Anlagen Nr. 2 und Nr. 4 (Tabellen: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit) zu entnehmen.

Die Behandlung des Ergebnisses der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung soll entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom 03. Februar 2014 (Anlagen Nr. 2 und Nr. 4) erfolgen.

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 Stadtentwicklung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 04.03.2010 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt „Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg“; Gebiet: südlich Weg am Denkmal, westlich Falkenbergstraße, nördlich Glashütter Weg, östlich Cordt-Buck-Weg; gefasst.

Ziel des Bebauungsplanes ist es eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Wohnungsmarktkonzeptes (WmK), des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) **und des klimaschutzorientierten Energiekonzeptes für den Gebäudesektor Norderstedt zu ermöglichen.** Die sich daraus als Zielvorstellung ergeben-

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

de, geplante Nachverdichtung der vorhandenen Bebauungsstruktur soll die Belange der Eigentümer berücksichtigen.

Die Gartenstrukturen sollen in angemessener Größe erhalten bleiben und der vorhandene schützenswerte Baumbestand gesichert werden.

Darüber hinaus ist besonderes Augenmerk auf die Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs im Gebiet und auf die allgemeine Erschließung des Gebietes zu legen.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 04.11.2010 gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in einem zweistufigen Verfahren mit externer Moderation statt. Grundlage für die Beteiligung bildeten die sogenannten Prinzipskizzen, anhand derer die Vor- und Nachteile unterschiedlicher Nachverdichtungsvarianten (siehe Anlage 8) vorgestellt wurden:

Variante A1 und A2 stellen jeweils eine Nachverdichtung in Form einer 2. Baureihe im Gartenbereich dar. Die Varianten unterschieden sich in der Art der Erschließung: Variante A 1 geht von gemeinsamen Zufahrten zweier benachbarter Grundstücke aus, während Variante A 2 eine Zufahrt für jeweils vier aneinandergrenzende Grundstücke darstellt.

Variante B stellt eine Nachverdichtung in Form einer höheren baulichen Ausnutzung entlang der Erschließungsstraßen dar.

Zunächst erfolgte die **Informationsveranstaltung am 07. Dezember 2010**, in der die Vor- und Nachteile der jeweiligen Varianten vorgestellt wurden (siehe Anlage 6). Wie bereits im Sachverhalt zum Aufstellungsbeschluss (Vorlagen Nr.: B 10/0044) dargelegt, wurden eingebettet in das Bauleitplanverfahren zwei verschiedene Themen behandelt.

Zum Einen ist das Ziel eine städtebauliche Entwicklung in Form von Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB durch eine bauliche Nachverdichtung im Gebiet zu ermöglichen, die letztlich in einem Bebauungsplan mündet. Hier spielen die Ergebnisse des WmK und des ISEK hinein. Zum Zweiten wurde auch das Thema der energieoptimierten und wirtschaftlichen Gebäudesanierung des Altbestandes behandelt.

Beide Themen sind relevant für ältere Bestandsquartiere, die neben einem sanierungsfähigen Altbestand zu meist große Gartenflächen mit einer potenziellen, oft auch durch die Eigentümer gewünschten bzw. geforderten Nachverdichtungsoption bieten. Aufgrund der Verzahnung beider Themen für die örtlichen Grundstücke wurden sie als Schwerpunkte in einer gemeinsamen Veranstaltung vorgestellt. Die Anstoßwirkung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel der Nachverdichtung sollte genutzt und bestenfalls übertragen werden, um die energieoptimierte und wirtschaftliche Gebäudesanierung des Altbestandes zu fördern. Dazu wurde auf die Vorteile der Bestandsentwicklung und -optimierung hingewiesen und die verschiedenen Möglichkeiten aufgefächert dargelegt.

Zu diesem Zweck wurden neben der Vorstellung des städtebaulichen Ansatzes seitens der hauptamtlichen Verwaltung auch die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein, die Stadtwerke Norderstedt und ein externer Energieberater sowie deren Aufgabenfelder präsentiert.

Am 21. Januar 2011 fand der ergänzende Workshop (siehe Anlage 7) statt. In diesem wurden die erarbeiteten Themenbereiche in Kleingruppen mit den Eigentümern vertieft. Hier kristallisierte sich schnell heraus, dass das Hauptinteresse der Eigentümer im Quartier den Themen Nachverdichtung und Verkehr galt. Für das Thema energieoptimierten und wirtschaftlichen Gebäudesanierung des Altbestandes wurde kein vertiefender Diskussionsbedarf gesehen.

Beide Veranstaltungen fanden in der Grundschule Harksheide-Nord statt. Im Anschluss an die Veranstaltung hingen die Pläne jeweils vier Wochen zu Jedermanns Einsicht im Rathaus aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen sowohl während der Informationsveranstaltung und der folgenden Workshop-Veranstaltung als auch während der jeweiligen anschließenden Planaushänge sechs, teilweise umfangreiche Stellungnahmen ein. Diese beschäftigten sich hauptsächlich mit folgenden Themen:

1. Nachverdichtung und Umgang mit dem Bestand,
2. Grünbestand,
3. Erschließung des Gebietes,
4. Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zwei Stellungnahmen befassten sich zusätzlich ausführlich folgenden Themenpunkten:

5. Beteiligungsform der Öffentlichkeit

Weitere Themen wurden thematisiert, stellen sich aber in der Gesamtbetrachtung der vorgebrachten Anregungen als eher untergeordnete dar:

6. Energieversorgung und energetische Sanierung

Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Folgenden wird eine zusammenfassende themenbezogene Darstellung der Ergebnisse wiedergegeben und der Umgang mit den Anregungen seitens der Verwaltung dargelegt.

1. Nachverdichtung und Umgang mit dem Bestand

Einleitend ist folgendes aufzuführen: Die Innenentwicklung ist ein hervorgehobenes Ziel für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Norderstedt. Auch der Bundesgesetzgeber deutet der Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB durch die Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 eine besondere Bedeutung zu. Im BauGB heißt es: „*Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*“. Demnach sollten, bevor bisher unbebaute Flächen im Außenbereich einer Bebauung zugeführt werden, Potenziale in der Siedlungsfläche aktiviert werden. Diese Bebauungsplankonzeption folgt diesem Ziel der Innenentwicklung.

Das Quartier befindet sich außerdem in einer zentralen Lage mit Einrichtungen der Nahversorgung, Kita und Grundschule und Erholungsgebieten (*Stadtpark*) in fußläufiger Entfernung und besitzt eine gute ÖPNV Anbindung. Es erfüllt damit die grundlegenden, theoretischen Anforderungen an ein Nachverdichtungsquartier.

Dieses zur offenen Erörterung gestellte Thema Nachverdichtung wurde insgesamt unter den Betroffenen sehr kontrovers diskutiert. Am Ende zeigte sich jedoch eine Tendenz für eine Nachverdichtung, welche dann in Form einer 2. Baureihe in den rückwärtigen Gartenbereichen mit einer Pfeifenstielererschließung (*Variante A 1*) mehrheitlich unter den Teilnehmenden gewünscht wurde. Da bereits Baurechte nach § 34 BauGB in weiten Teilen vorhanden sind und auch genutzt wurden, bestand unter den Anwesenden Einigkeit eine gerechte Verteilung von Baurechten anzuregen.

Aus Sicht der Verwaltung wären grundsätzlich alle drei Varianten umsetzbar und hätten als Grundlage für einen Bebauungsplan dienen können. Die formulierten Ziele von Nachverdichtungsplänen sind allerdings nur realisierbar, wenn sie im Einverständnis mit den Grundeigentümern erstellt werden.

Auf dieser Grundlage schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan auf der Basis der Prinzipskizze A 1 (*siehe Anlage 8*) weiterzuverfolgen. Sie stellt die präferierte Variante der

Einwohnerschaft dar und deren Akzeptanz durch die Eigentümer ist eine unabdingbare Voraussetzung zur Realisierung der Planungsziele.

Im weiteren Verfahren soll der Rahmen für eine gebietsverträgliche Bebauung geschaffen und festgesetzt werden. Hierzu sollen Gebäudehöhen, zulässige Grundflächen, Versiegelungsgrad und Dichte geprüft und verträglich festgesetzt werden.

2. Grünbestand

Im Rahmen der Beteiligung zeigte sich, dass der vorhandene Baumbestand eine schützenswerte Qualität im Quartier auch aus Sicht der Bewohner darstellt. Es wurde seitens der Teilnehmer an den Veranstaltungen aber auch der schriftlichen Stellungnahmen die Befürchtung geäußert, dass mit der zusätzlichen Bebauung die Gartenbereiche völlig versiegelt würden.

Ziel der Verwaltung ist es über den Bebauungsplan, eine gebietsverträgliche Bebauung zu ermöglichen. Dabei soll der erhaltenswerte Baumbestand so weit möglich in das städtebauliche Konzept integriert und über entsprechende Festsetzungen langfristig gesichert werden. Es werden im weiteren Verfahren Festsetzungsmöglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes, zur Minimierung der Flächenversiegelung geprüft. Weiterhin wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung die Versiegelung ermittelt und ggf. ausgeglichen.

Die Verwaltung will daher auf Grundlage der verschiedenen Stellungnahmen den erhaltenswerten Baumbestand weiterhin langfristig sichern und zusätzlich weitere Durchgrünungsmöglichkeiten prüfen.

3. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gebietes wird durch die Bewohner wegen der als zu gering empfundenen Straßenquerschnitte kritisiert. Gerade in Bezug auf die Nachverdichtung wird durch die eingesessenen Bewohner eine starke Zunahme des Verkehrs erwartet, die die Straßen sowohl im Bereich des fließenden wie auch ruhenden Verkehrs nicht bewältigen könnten.

Nach Prüfung der Verwaltung werden die Straßenquerschnitte für diese Gebietsform als generell ausreichend betrachtet. Eine Verbreiterung des Straßenquerschnittes ist aufgrund fehlender städtischer Flächen schwer umsetzbar und wird auch als nicht erforderlich eingestuft.

Die Verwaltung will u.a. auch anhand aller ermittelten Aspekte eine Planungskonzeption erstellen. Im weiteren Verfahren ist die Straßenbelastung durch die erwartete Verkehrszunahme durch die neuen Wohneinheiten ergänzend abzuprüfen.

4. Ruhender Verkehr

Die Situation des ruhenden Verkehrs wird von den Betroffenen als ausgesprochen kritisch beschrieben und es wird befürchtet, dass sich durch Nachverdichtung im Gebiet dieser Zustand noch verschärft.

Bei örtlichen Bestandsaufnahmen durch die Verwaltung (*aktuellste Februar 2014*) zeigte sich die Situation des ruhenden Verkehrs als nicht prekär, zu unterschiedlichen Tagen und Tageszeiten ließen sich durchschnittlich ca. 50 % unbesetzte Parkplätze feststellen.

Durch die Anpassung der Baurechte für alle Grundstücke wird mit ca. 25 neuen Wohneinheiten, bei einer angenommen Einfamilienhausbebauung, zusätzlich zu den bereits bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB zu rechnen sein. Diese Verdichtung kann damit in Bezug auf den ruhenden Verkehr über die Bestandstraßen abgewickelt werden, da sie entsprechende Kapazitäten aufweisen. Von daher wird derzeit von einer baulichen Veränderung des Straßenraumes zur Parkplatzschaffung abgesehen. Über den Bebauungsplan sollen vielmehr die Lage und Anzahl der Zufahrten beeinflusst werden. Ziel ist die Bündelung der Zufahrten, sodass die Anzahl der straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätze in größtmöglicher Anzahl erhalten bleibt.

Die Verwaltung prüft im weiteren Verfahren, inwieweit eine Optimierung des Straßenquerschnittes, z.B. durch Markierung von alternierendem Parken, möglich ist. Weiterhin soll durch die Festsetzung der gebündelten Zufahrten die Reduzierung vorhandener Parkplätze soweit möglich vermieden.

5. *Beteiligungsform der Öffentlichkeit*

Es wurde in zwei schriftlichen Stellungnahmen zum Thema Beteiligungsform der Öffentlichkeit hauptsächlich die Ausarbeitung der Konzepte, die fehlende Einbindung von Senioren- sowie Kinder- und Jugendbeirat und Information der Öffentlichkeit bemängelt.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung handelt es sich stets um einen sehr frühen Verfahrensschritt, in dem gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie bspw. alternierende Lösungsvorschläge dargelegt werden sollen. In diesem konkreten Fall sollten die Ziele, auch anhand von drei Prinzip-Varianten, erst konkret in den Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit den Bewohnern ergebnisoffen ermittelt werden. Aufgrund des allgemein sehr frühen Stadiums können nicht alle Aspekte vollkommen heraus- und ausgearbeitet sein. Insofern lagen keine darstellungsfähigen Gutachten, sondern eine nur grundlegende Bestandsaufnahmen und -analysen vor, die auch vorgestellt und in einem Handout verteilt wurde.

Die oben benannten Interessensgruppen waren generell durch die parallel durchgeführte Fachdienststellenbeteiligung in das Verfahren involviert und konnten entsprechend ihre Anregungen einbringen. Öffentlichkeitsveranstaltungen dienen dagegen der Information und Teilhabe der betroffenen Einwohnerschaft an einem Planungsprozess.

Die Einladung zur und Informationsverbreitung über die Informationsveranstaltung folgte den in Norderstedt üblichen und sehr bewährten Wegen. Die Einladung wurde über das örtliche Printmedium vorgenommen, ergänzend wurden zahlreiche Plakatstände an frequentierten Quartiersbereichen aufgestellt. Insbesondere letztere Methode stellt die am meisten barrierefreie und gleichzeitig wenig aufwendigste der gebietsbezogenen Einladungsformen dar. Die Protokolle waren während der Erreichbarkeit im Rathaus einsehbar. Weiterhin wurden in den Veranstaltungen Handouts mit vielen Informationen ausgegeben worden.

6. *Energieversorgung und energetische Sanierung*

Die Darstellungen zur Energieversorgung und Möglichkeiten der energetischen Sanierung durch die Verwaltung, die Stadtwerke, die Verbraucherzentrale sowie der externen Energieberater wurden durch die Teilnehmer des Workshops mit Interesse zur Kenntnis genommen. Ein weiterer Diskussionsbedarf bestand jedoch nicht im Rahmen der Veranstaltung und wurde entsprechend nicht weiter verfolgt.

Da im Bebauungsplan keine rechtliche Möglichkeit besteht Festsetzungen, die die Anforderungen der Energieeinsparverordnung übersteigen, zu treffen, sollen energetische Maßnahmen auf dem Beratungswege unterstützt werden. Die Informationsveranstaltung diente hierbei als Anstoß für die Bewohner.

Die Stadt Norderstedt stellt dabei gerne Kontakte, z.B. zu den Stadtwerken oder zur Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein herzustellen, her. Zumal die Verbraucherzentrale aktuell mit einer Beratung vor Ort ihr Angebot erweitert hat. Auch kann an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen werden, dass das Förderprogramm Wärmeschutz Gebäudebestand der Stadt Norderstedt von den sanierungswilligen Grundeigentümern genutzt werden kann. Eine entsprechende Beratung kann seitens der Stadt erfolgen.

Parallel wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt, aus der keine relevanten Anregungen hervorgingen. Lediglich der Kreis Segeberg wies darauf hin, dass im weiteren

Verfahren Möglichkeiten zur Niederschlagsversickerung geprüft werden sollen. Dieses wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange ist in der Scoping-Tabelle (*siehe Anlage 9*) dargestellt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die noch ausstehenden Untersuchungen werden im weiteren Verfahren des B-Planes durchgeführt.

Da es sich bei der Bebauungsplanung des B-Plans Nr. 250 um die Neuausweisung von Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser auf Grundstücken zahlreicher Privateigentümer handelt, kann der Forderung nach 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau keine Realisierungschance eingeräumt werden.

Auf Grundlage der Entscheidung wird der Bebauungsplanentwurf vorbereitet.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Räumliche Verortung der privaten Einwender zum Plangebiet
7. Protokoll der Öffentlichkeitsveranstaltung
8. Protokoll des Workshops
9. Prinzipskizzen A1, A2 und B
10. Scopingtabelle
11. Liste der anonymisierten privaten Einwender (nicht öffentlich)