

**Anlage 7:** zur Vorlage Nr.: B 14/0022 des Stuv am 06.03.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt "Zwischen Weg am Denkmal und  
Glashütter Weg"

**Hier:** Protokoll der Öffentlichkeitsveranstaltung



## **Bebauungsplan Nr. 250 Norderstedt** Zwischen Weg am Denkmal und Glashütter Weg

**Informationsveranstaltung 07.12.2010**

### **Dokumentation**

18-20 Uhr Grundschule Weg am Denkmal

## Inhalt

Begrüßung

Was haben wir entdeckt? Eindrücke und Gedanken zum Gebiet

Rahmenbedingungen und Überlegungen zur B-Planaufstellung

Nachfragen und Diskussion

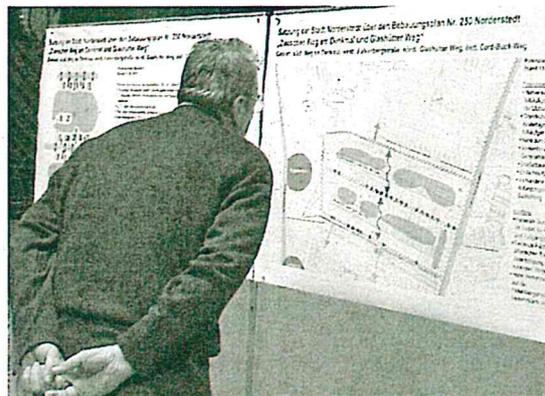
Präsentation der Partner

Weitere Verabredungen

## Begrüßung

Herr Bosse, Baudezernent der Stadt Norderstedt, begrüßt die über 120 Teilnehmenden zur ersten Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren B-Plan 250 Norderstedt „Weg am Denkmal“. Er macht deutlich, dass diese Veranstaltung ein erster Schritt für die Weiterentwicklung eines „in die Jahre“ gekommenen Wohngebietes ist.

Ziel der Veranstaltung ist es, grundlegende Informationen über die Gründe der B-Planaufstellung zu vermitteln. Die städtische Planung geht davon aus, dass neben der Außenentwicklung, das heißt die Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand, auch die Innenentwicklung, also die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung im Bestand untersucht werden sollte. Das gilt besonders für Gebiete mit großen Grundstücken wie hier im Gebiet vom B-Plan 250. Diese Nachverdichtung ist ein wichtiger aber nur einer der Aspekte, weshalb dieser B-Plan notwendig ist. Weiterhin sieht es die Stadt als Aufgabe an, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Der Energieverbrauch dieser teilweise 60 Jahre alten Einfamilienhäuser ist sehr stark zu reduzieren. Die Stadt bietet an, bei der Sanierung zu helfen: mit Information, Beratung und finanziellen Mitteln über das bestehende städtische Förderprogramm für energetische Gebäudesanierung.



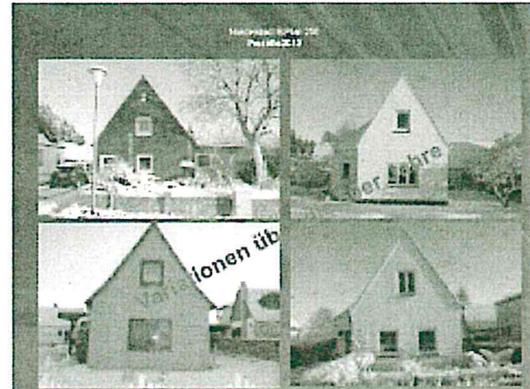
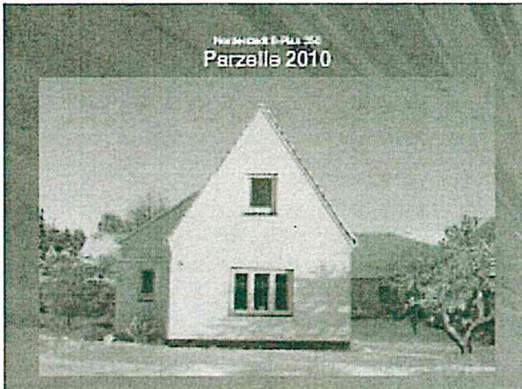
Die Stadt möchte im Rahmen des B - Planverfahrens durch die frühzeitige Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger Ideen, Vorstellungen und Meinungen von Eigentümern und Bewohnern bekommen und hat im Voraus keine festen Vorstellungen hinsichtlich der Planungsergebnisse.

Alle Interessierten sind herzlich zum **Workshop am Freitag, 21.01.11** (am gleichen Ort) eingeladen. Dort können alle Themen, die heute nur angerissen werden können, vertieft werden. Im Anschluss stellt Herr Bosse seine Kollegin Frau Kroker (Team Stadtplanung) vor und begrüßt die Partner, die zu energetischen Fragen beraten: Frau Farnsteiner (Stadt Norderstedt), Herr Bückner (Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein) und Herrn Gengelbach (Stadtwerke Norderstedt) und gibt an das Moderatorenteam des Abends weiter.

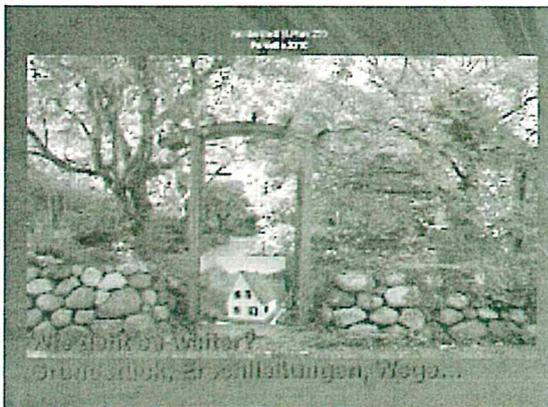
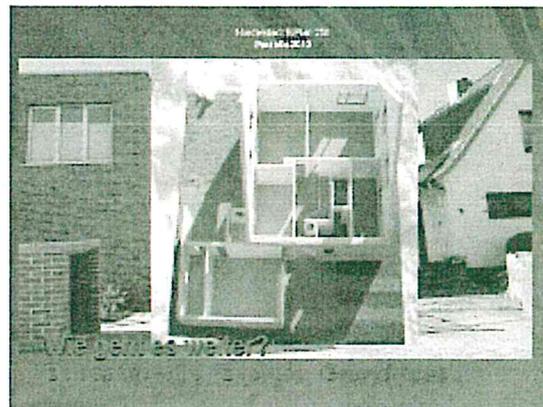
Frau Quast (polis aktiv, Hamburg) und Herr Dau-Schmidt (Dau-Schmidt.Tornow, Kiel) stellen sich kurz vor. Beide arbeiten seit langer Zeit in den Bereichen Stadtentwicklung, Prozessbegleitung und Moderation. Frau Quast stellt den Ablauf des Abends vor.

### Was haben wir entdeckt? Eindrücke und Gedanken zum Gebiet

Anhand einer Präsentation stellt Herr Dau-Schmidt Beobachtungen und Betrachtungen aus Sicht des Moderationsteams vor.







### Rahmenbedingungen und Überlegungen zur B-Planaufstellung

**Frau Kroker** erläutert mit Unterstützung einer Präsentation die Gründe, Voraussetzungen und vorläufigen Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans.

Dabei ist es Anliegen der Stadt, die Anwohner und Eigentümer frühzeitig einzubinden, um gemeinsam Ziele für das Gebiet zu entwickeln.

Eine Innenentwicklung ist grundsätzlich immer einer Außenentwicklung vorzuziehen. Norderstedt ist im Hinblick auf die Potenziale für Nachverdichtung im sog. Nachverdichtungskonzept untersucht worden. Ergebnis ist, dass - neben einer Handvoll anderer Gebiete - dieses Gebiet grundsätzlich für eine Nachverdichtung geeignet ist.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde das Quartier unter dem Stichwort „Quartier im Wandel“ näher betrachtet. Das Wohnungsmarktkonzept weist auch eine Überalterung der Bevölkerung in diesen Gebieten nach und damit auch einen Bedarf an barrierefreiem Wohnen und Mehrgenerationswohnen. Zudem gibt es einen hohen energetischen Sanierungsbedarf im Altbestand.

Die Präsentation findet sich in der Anlage.

## **Nachfragen und Diskussion**

Frau Quast weist auf die Möglichkeit hin, auch Themen, Fragen, Anmerkungen auf Karten zu schreiben. Die Karten werden für die Vorbereitung des nachfolgenden Workshops im Januar genutzt.

Bereits während der Präsentation kommt es zu vielen Nachfragen und Kommentaren. Im Nachfolgenden eine stichwortartige Zusammenfassung der Diskussionspunkte:

- Familien suchen vor allem aus finanziellen Gründen kleine Grundstücke.
- Eine neu anzulegende Querung des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer ist für manche Teilnehmende eine wenig vorstellbare Idee.
- Auf Nachfrage erklärt Frau Kroker, dass bei einer Erschließung durch Stichstraßen diese in Erstellung und Unterhaltung privat zu finanzieren seien.
- Es herrscht Unverständnis über die Genehmigungspraxis der Stadt Norderstedt für eine Grundstücksteilung mit anschließender Bebauung.
- Es wird die Vermutung geäußert, dass die vorgestellten Prinzipskizzen zur Nachverdichtung erst die Begehrlichkeiten wecken.
- Dieser Auffassung widerspricht das Bauamt: Es stellen sich dort immer wieder Bauwillige vor, obwohl es keine B-Pläne gäbe. So müsse man nach Lage des Baugesetzbuches entscheiden (sog. § 34-Entscheidungen).
- Eine komplette Nachverdichtung ist nicht vorstellbar.
- Die mögliche Verdopplung der Bebauung ist „hammerhart“ und kann nicht akzeptiert werden.
- Der Verkauf von Grundstücken - meinten einige - hätte nur einen spekulativen Ansatz.
- Einige können sich gar keine Nachverdichtung vorstellen.
- Wiederum andere möchte eine Genehmigung für eine Grundstücksteilung dringend haben.
- Auf Nachfrage erklärt Herr Bosse, dass ein Zeitrahmen für die B-Planaufstellung nicht zu definieren sei. Er wird nach seiner Erfahrung länger als ein Jahr dauern.
- Die energetische Sanierung erscheint sinnvoll und angebracht.
- Durch Nachverdichtung zubetonierte Gärten zu bekommen, kann nicht das Ziel sein – wir brauchen Luft zum Atmen!
- Einige der neuer Zugezogenen sind insbesondere wegen der großen Grundstücke und Gärten gekommen.
- In Frage gestellt werden mögliche Gestaltungsvorschriften. Die Ansichten dazu sind widersprüchlich, während einerseits von Einigen das vor Jahren geforderte Gestaltungsmerkmal „Satteldach“ gewünscht und das jetzt entstandene Flachdach abgelehnt wird, begrüßen Andere die Möglichkeit eines weiteren Vollgeschosses. Hier ist eine Linie erwünscht.
- Die Verdichtung durch Neubauten bedeutet nicht nur mehr ruhender Verkehr, sondern auch mehr fließender Verkehr. Herr Bosse erklärt, es gebe keine Veränderungen des Straßenquerschnitts.
- Verkehr ist schon jetzt ein Problem! Besonders der Weg am Denkmal wirkt wie eine Einbahnstraße und ist zu eng für die Feuerwehr. Zunächst sollte verkehrstechnisch etwas geändert werden, bevor man an Nachverdichtung denkt.

- Unterschiede gibt es beim Thema ruhender Verkehr: während lt Aussage von Bewohnern beim Weg am Denkmal keine Autos auf der Straße stehen, ist dies in anderen Straßen ein Problem. Dort stehen Wagen von Anliegern auf der Straße.
- Die Notwendigkeit einer Anpassung der Gebäude an eine älter werdende Bevölkerung wird von einigen Teilnehmern gesehen, steht aber nicht im Zentrum der Überlegungen.

### Präsentation der Partner

Die Stadt Norderstedt hat verschiedene Partner gewonnen, um für die Eigentümerinnen und Eigentümer Hilfestellungen zu energetischen Fragen geben zu können. Die Partner stellen sich kurz vor:

**Frau Farnsteiner** ist Klimaschutz-Koordinatorin und betreut u. a. das städtische Förderprogramm "Wärmeschutz im Gebäudebestand" für die energetische Gebäudesanierung. Die Förderrichtlinie und eine Handreichung sind im Internet unter [www.norderstedt.de/klimaschutz](http://www.norderstedt.de/klimaschutz) zu finden. Voraussetzung für die Förderung ist ein Energiegutachten durch einen vom Bundesamt für Wirtschaft (BAFA) akkreditierten Energieberater. Entsprechende Energiegutachten gibt es ab ca. 550,- Euro, die Gutachten werden zum großen Anteil gefördert. Eine Liste der Energieberater ist ebenfalls auf der o. a. Seite zu finden sowie unter [www.bafa.de](http://www.bafa.de).

**Herr Bückner** ist freiberuflicher Energieberater und vertritt die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein, für die er wöchentlich dienstags im Rathaus eine Beratung anbietet. Eine Kurzberatung kostet 5,- Euro Schutzgebühr, Hausbesuche 45,- Euro. Die Verbraucherzentrale berät unabhängig.

**Herr Gengelbach** von den Stadtwerken Norderstedt präsentiert ein Mini-Blockheizkraftwerk (BHKW), das sich für den Einsatz in Einfamilienhausgebieten eignet. Das BHKW wird mit Gas betrieben und dabei werden gleichzeitig Wärme und Strom produziert. Dies könnte bei Interesse als Pilotprojekt in dem Gebiet starten.

Alle Partner werden auf dem Workshop anwesend sein und in einer Arbeitsgruppe zur Verfügung stehen.

### Weitere Verabredungen

Auf Nachfrage erklärt Herr Bosse, dass der Termin für die Stellungnahme, die im Internet zu finden ist, nicht relevant sei, sondern nur aus technischen Erfordernissen resultiere. Auch nach dem Workshop werde es noch vier Wochen Zeit geben für Stellungnahmen.

Alle Teilnehmenden sind zum **Workshop am Freitag, 21. Januar 2011 von 17 – 21 Uhr** eingeladen. Hier soll gemeinsam in verschiedenen Gruppen an Themen gearbeitet werden, die sich am heutigen Abend abgezeichnet haben.

Abschließend bedanken sich Herr Bosse als Vertreter der Stadt Norderstedt für die engagierte Diskussion und verabschiedet die Teilnehmenden.

### Anhang

Präsentation Frau Kroker – Stadtplanungsamt 7.12.10

Liste der Teilnehmenden

## 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

Übersicht



## Warum stellen wir einen Bebauungsplan auf ?

Anlass



### Ergebnis des Nachverdichtungskonzeptes aus dem Juni 2003

#### Was ist Nachverdichtung?

Die Aktivierung von vorhandenen Ressourcen innerhalb bebauter Gebiete.

#### Wozu dient Nachverdichtung?

- Schaffung von Baurechten für Einfamilienhäuser auf innerstädtischen Flächen
- Eigentumsbildung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

#### Ergebnis des Nachverdichtungskonzeptes:

Nach Untersuchung und Bewertung von 95 potentiell für Nachverdichtung geeignete Flächen, anhand von Kriterien (Größe, Erschließung, vorhandenes Grün, vorhandene Infrastruktur, etc.) wurde

- das Plangebiet als geeignet eingestuft

Anlass



### Integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK aus dem Jahr 2009

#### Projekt: Quartier im Wandel

#### Ausgangssituation

- Überwiegend Eigentümer als Selbstnutzer
- Baualter meist 50er bis 70er Jahre mit zum Teil veraltetem Bauzustand und Energiestandard
- Sozialstatus und Altersgruppe der ersten Generation meist homogen

#### Hauptproblem

- Viele unterschiedliche Ansprechpartner

#### Risiken / Thesen

- Demografischer Wandel führt zu langfristigem Nachfragerückgang – Anteil der klassischen Familie nimmt ab, Einpersonenhaushalt nimmt zu (eher Mietwohnung im Geschosswohnungsbau) – Überalterung bedingt angepasste Wohnformen (ebenerdig, barrierefrei, etc.
- Sanierungs- und Modernisierungsaufwand steigt – Nachlässigkeit kann zu Wertminderung führen
- Bereitschaft zu Abriss und Neubau nimmt zu (i.d.R. bedingt durch Eigentümerwechsel)
- Umstrukturierung und Anbau/Erweiterung aufgrund des Planungsrechtes eingeschränkt
- Junge Familien haben oft den Wunsch nach kleineren Grundstücken
- Trotz Eigenheimwunsch wächst die Konkurrenz zu anderen Wohnformen

**Wohnungsmarktkonzept – WmK aus dem Jahr 2009**

Der demografische Wandel ist bereits erkennbar



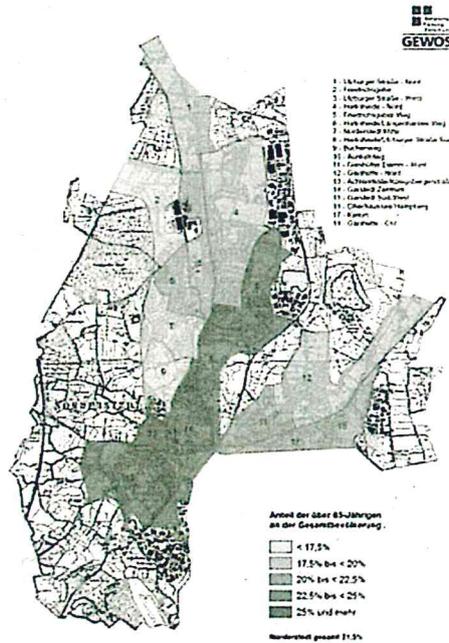
Daraus kann ein **Generationenwechsel** resultieren, der folgende Fragestellungen aufwirft:

- unter welchen Bedingungen können ältere Menschen im Quartier verbleiben  
-Z.B. barrierefreies Wohnen durch Umbau  
-Z.B. Mehrgenerationenwohnen
- wenn im Ergebnis ein Grundstücksverkauf ansteht, unter welchen Rahmenbedingungen ist dieses Grundstück vermarktlbar  
- Junge Familien bevorzugen i.d.R. kleinere Grundstücke

**Lösungsansatz**

Etablierung einer **themenübergreifenden „Plattform“** die alle Akteure einbinden soll

Anlass



**Allgemeine Wohnungsmarktsituation**

Vorhandene Nachfrage nach Bauland für Einfamilienhäuser in Norderstedt

Wunsch Baugrundstücke im Garten / das eigene Grundstücke mit Gebäudebestand zu verkaufen

Anlass

**Lufthansa-Mitarbeit. sucht**  
HHNord dringends 1FH/DHH/RH  
Info unter: [redacted]

ETW oder Rhs., mindestens 2,5 Zimmer in Norderstedt Mitte, [redacted] von Privat zu kaufen gesucht, bitte keine Makler, Tel. [redacted]

Familie sucht RH in Norderstedt od. Hamburg-Nord, mind. 3,5 Zi., [redacted]

Wir suchen Baugrundstücke, auch mit Altbau, [redacted]

**Konzern sucht ....**  
Wir, ein führender Energie-Konzern, verlegen diverse Abteilungen von Hannover nach Hamburg. Für noch 3 Familien suchen wir Häuser und Wohnungen in und um HH zum Kauf. Mit der Vorauswahl haben wir [redacted] Doantrag. Bitte richten Sie Ihr Angebot, für Sie kostenfrei, [redacted] oder per [redacted]

Wir kaufen Baugrundstücke in Norderstedt - auch mit Altbau, [redacted]

**Japanischer Konzern sucht**  
für Vorstand schöne ETW/EPH [redacted] Zertifizierter Sachverständiger f. Immobilienbewertung

## Ziele für das Plangebiet

Ziele

### Ziel des Nachverdichtungskonzeptes

- Verdichtung der Baustruktur
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

### Lösungsansatz des Wohnungsmarktkonzeptes

- Etablierung einer themenübergreifenden „Plattform“ die alle Akteure einbinden soll

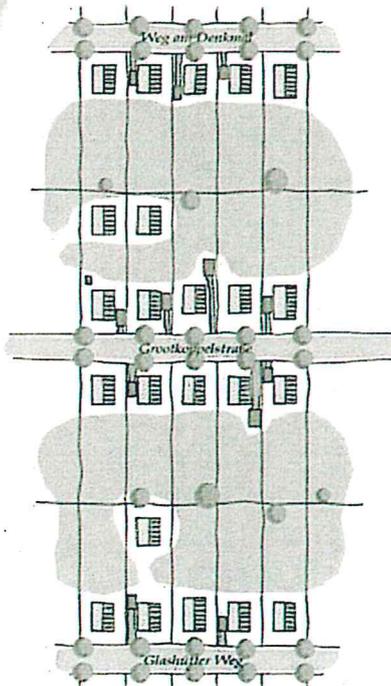
### Konzeptansätze für den Bebauungsplan aus dem ISEK

- Welche Zielgruppe soll angesprochen werden, welche Maßnahmen sollten getroffen werden (z.B: altersgerechte Anpassung der Wohnformen, Aktivierung des Wohnungsmarktes für junge Familien)
- Sicherung infrastruktureller Angebote
- Information und Kommunikation auf Quartiersebene => z.T. im Rahmen B 250 (Öffentlichkeitsbeteiligung) aber auch parallel
- Bauleitplanung, die nachfrageorientierte Bestandsanpassung und Bestandsverweiterung ermöglicht => Aufstellungsbeschluss zum B 250
- Verbindung zu Plattform „Wohnungsmarkt“, Vermittlung von Beratern, Zusammenführung von „Gleichgesinnten“, Öffentlichkeitsarbeit, kombinierte Beratung, Erstellung von Teilkonzepten im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtpaketes => Verbindung Ergebnisse WmK, ISEK und B 250
- Sicherung von Infrastruktureinrichtungen, Aufwertung des Wohnumfeldes, Steigerung der Attraktivität für Familien mit Kindern (auch um neue Erwerber anzusprechen) => teilweise B 250 + Lage in Stadparknähe



**Zukunftsfähigkeit des Gebietes sichern**

Bestand



### Bestand

- Große Grundstücke durchschnittlich 700 m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup>
- Einzeilige Bebauung südlich Grootkoppelstraße und südlich Weg am Denkmal
- 2. Bauzeile nördlich Grootkoppelstraße und Glashütter Weg, da hier bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen
- zum Teil noch ältere Siedlungshäuser
- teilweise noch erhaltenswerte Grünstrukturen vorhanden
- Baumbestandene Straßen – Grootkoppelstraße und Glashütter Weg prägen das Gebiet

Potenziale und Konflikte



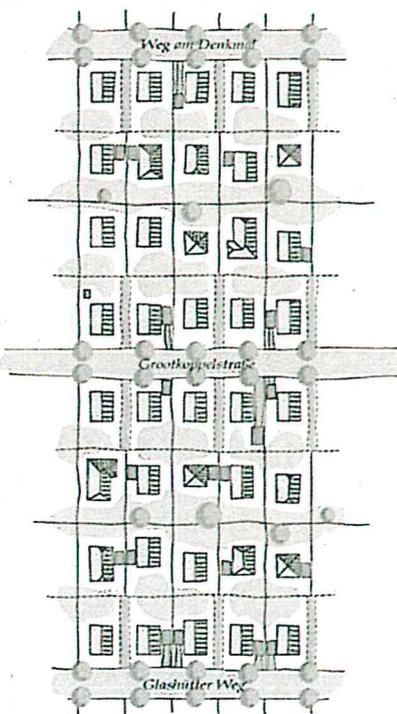
**Potenziale**

- Nahversorgung in fußläufiger Entfernung an der Ulzburger Straße
- Grundschule und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung
- Nähe zum Stadtpark
- Vorhandene Gartenstrukturen
- Straßenraumbegrünung
- Einfaches Kulturdenkmal
- Vorhandene fußläufige Anbindungen in Nord- und Südrichtung

**Konflikte**

- Fehlende Durchlässigkeit im Gebiet für Radfahrer und Fußgänger
- Fehlende Flächen im öffentlichen Raum für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Hohe Verkehrsbelastung auf der Falkenbergstraße / Verkehrslärm vorhanden

Nachverdichtung 2. Reihe – Variante A 1



**Variante A 1**

- Nachverdichtung erfolgt in 2. Reihe in den rückwärtigen Gartenbereichen
- die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt für 2 Nachbarn über einen sog. „Pfeifenstiel“

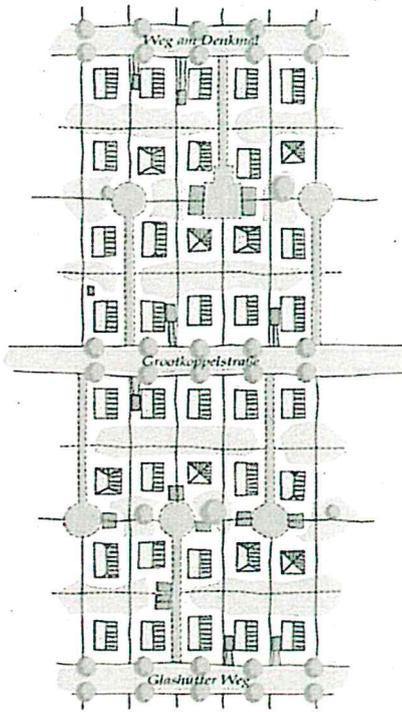
**Vorteile**

- Schaffung von neuen Baurechten – Wertsteigerung des Grundstücks
- Lediglich für die Erschließung von einem Nachbarn abhängig
- Es können ausreichend große Grundstücke parzelliert werden, die für die Bebauung mit einem Einzelhaus eine marktgängige Größe aufweisen (gerade auch für Familien mit Kindern)
- Selbstständige Vermarktung möglich

**Nachteile**

- Durch eine Vielzahl neuer Zufahrten verbleiben im öffentlichen Straßenraum keine Bereiche für die Unterbringung von Parkplätzen – Stellplatzbedarf regeln bzw. Flächen für ruhenden Verkehr sichern
- Hoher Flächenverbrauch, hoher Neuversiegelungsgrad
- Möglicher Konflikt mit Baumbestand, zum einen durch Neubebauung, zum anderen zwischen den neuen Zufahrten und den Straßenbäumen – Verlust der großzügigen Gartenbereiche
- Keine zwingende energetische Sanierung des Altbestandes, keine zwingende Veränderung der Energieversorgung hin zu CO<sub>2</sub>-mindernden alternativen Energien für den Altbestand

Nachverdichtung  
2. Reihe -  
Variante A 2



**Variante A 2**

- Nachverdichtung erfolgt in 2. Reihe in den rückwärtigen Gartenbereichen
- die Erschließung durch eine gebündelte Zufahrt für mehrere Nachbarn

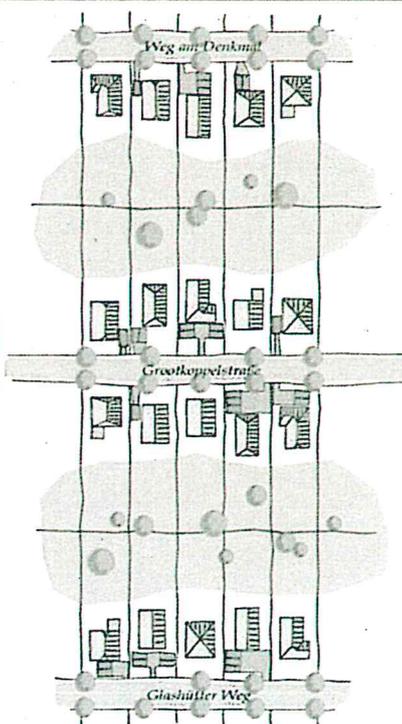
**Vorteile**

- Schaffung von neuen Baurechten – Wertsteigerung des Grundstücks
- Weniger Flächenversiegelung einzelner Grundstück
- Gegenüber Variante A 1 deutlich verringerte Zufahrten
- Es können ausreichend große Grundstücke parzelliert werden, die für die Bebauung mit einem Einzelhaus eine marktgängige Größe aufweisen (gerade auch für Familien mit Kindern)

**Nachteile**

- Da insgesamt mehr Zufahrten entstehen, geht öffentlicher Raum für die Unterbringung von ruhendem Verkehr verloren – Stellplatzbedarf regeln bzw. Flächen für ruhenden Verkehr sichern
- Hoher Flächenverbrauch, hoher Neuversiegelungsgrad
- Möglicher Konflikt mit Baumbestand, zum einen durch Neubebauung, zum anderen zwischen den neuen Zufahrten und den Straßenbäumen – Verlust der großzügigen Gartenbereiche
- Keine zwingende energetische Sanierung des Allbestandes, keine zwingende Veränderung der Energieversorgung hin zu CO<sub>2</sub>-mindernden alternativen Energien für den Allbestand

Nachverdichtung  
einseitig entlang  
der Straßen



**Variante B**

Verdichtung durch größere Grundflächen und Aufstockung

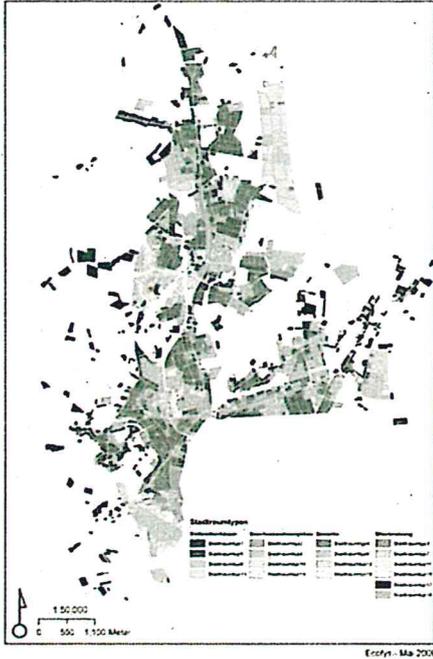
**Vorteile**

- Erhalt der Gartenstrukturen
- Optimale energetische Bilanz
- Schaffung von Mehrgenerationenwohnen

**Nachteile**

- Keine Baurechte als 2. Reihe im Garten
- Auseinandersetzung mit Allbestand erforderlich - Sanierung

Stadtraumtypen



gebietsbezogene Ergebnisse des klimaschutzorientierten Energiekonzeptes für den Gebäudesektor der Stadt Norderstedt

Das Plangebiet gehört zum Stadtraumtyp 1 – Einfamilienhäuser bis 1953

Ziele des klimaschutzorientierten Energiekonzeptes für den Gebäudesektor sind

1. Erhöhung des Sanierungsstandards
2. Erhöhung der Sanierungsrate
3. Rationelle Energieversorgung mit erneuerbaren Energien

**1. Erhöhung des Sanierungsstandards**

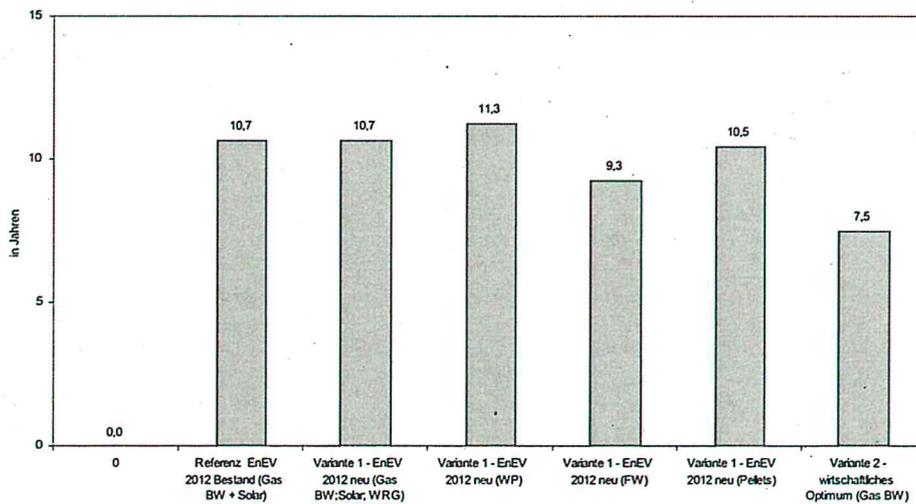
- Sanierung sollte mindestens gemäß dem wirtschaftlichen Optimum erfolgen (Sanierung des Gebäudes nach Standard der EnEV 2009 mit einem Gas-Brennwertkessel und einer Abluftanlage)  
- Für diesen Stadtraumtyp stellen sich jedoch alle Maßnahmen (Wärmeschutz nach dem Standard der EnEV 2012, Energieversorgung über Gas-Brennwerttechnik mit und ohne Solar, über Wärmepumpen, oder Pellets) wirtschaftlich dar

**2. Erhöhung der Sanierungsrate**

- durch gezielte Beratung (Stadtwerke Norderstedt, Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein, freie Energieberater nach dem Standard des Bundesamtes für Wirtschaft (BAFA)  
- durch Nutzung von Förderprogrammen  
- durch die Zusammenführung von „Gleichgesinnten“

**3. Rationelle Energieversorgung mit erneuerbaren Energien**

- das Gebiet ist geeignet für den Einsatz von Wärmepumpen bzw. die Nutzung der Solarenergie



Amortisation EFH Bestand