

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 15/0204 des Stuv am 21.05.2015

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspeloh"

**Hier:** Protokoll der Informationsveranstaltung

**Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt „Aspeloh“ Gebiet: zwischen Aspeloh und Rugenborg**

Datum: 22.05.2014  
Ort: Grundschule Gottfried-Keller-Straße, Sandweg 39 b  
Einlass: 18:30 Uhr  
Beginn: 19:00 Uhr

Teilnehmer:  
Herr Pogoda                   zuständiger Planer aus dem Büro von Claussen-Seggelke  
Herr Röhl                     zuständiger Planer im Team Stadtplanung  
Herr Kremer-Cymbala       Moderation der Veranstaltung  
Frau Kroker                 Protokoll

ca. 60 Einwohner/innen

Herr Kremer-Cymbala begrüßt die anwesenden Gäste und entschuldigt die Abwesenheit von Herrn Bosse, Baudezernent der Stadt Norderstedt.

Anschließend erfolgt die Vorstellung des Podiums.

Herr Röhl stellt das Vorverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt vor. Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um aus einem gewerblich genutzten Grundstück ein Wohnquartier zu entwickeln. Die Vorplanungen und Gespräche hierzu laufen bereits einige Jahre, da eine Wohngebietsentwicklung von Seiten der Stadt nur unter der Maßgabe erfolgen soll, dass das Quartier eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweist und in der Gemengelage mit dem benachbarten Gewerbegebiet städtebaulich vertretbar ist..

Aus diesem Grund wurde ein städtebaulicher Wettbewerb nach Vorgaben der Stadt Norderstedt, mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr, durchgeführt. Das Wettbewerbsgremium bestand aus Sachpreisrichtern (hier waren alle Fraktionen vertreten) und Fachpreisrichtern (bestehend aus Fachplanern aus den Bereichen Stadtplanung, Grün, Verkehr, etc.). Der Siegerentwurf dieses Wettbewerbes bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Des Weiteren nimmt Herr Röhl die bereits an ihn heran getragenen Themen auf und erläutert diese kurz:

Die heute nicht durchgängig befahrbare Straße Aspeloh bleibt weiterhin nicht durchgängig befahrbar. Es wird Möglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge geben, jedoch nicht für den Individualverkehr und Wirtschaftsverkehr. Die Straße Aspeloh wird vermutlich ausgebaut, um den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkraum) und den Fußverkehr neu zu ordnen. Die grundsätzliche Verkehrsplanung wird nicht geändert.

Ein zweites besonderes Thema stellt die Grünverbindung dar. Herr Röhl erläutert kurz die Entstehung dieses Grünstreifens, der angelegt wurde als sog. Immissionsgrün. Dieser

Grünbereich stellt einen Puffer zwischen der Wohnbebauung im Norden und dem Gewerbegebiet im Süden dar. Mit Umnutzung von Gewerbe in Wohnen entfällt die Anforderlichkeit dieses Grünbereiches, da Wohnen gegenüber Wohnen keine Schutzansprüche auslöst. Nichtsdestotrotz soll eine Grünverbindung erhalten bzw. über einen längeren Zeitraum hergestellt bzw. weitergeführt werden, die dann auch eine Wegeverbindung darstellt.

Danach stellt Herr Kremer-Cymbala den Ablauf der Veranstaltung vor, sowie das bisherige Verfahren.

Am 17.01.2013 wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr der Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Baugesetzbuch) mit den Planungszielen: Städtebauliche Neuordnung des Übergangsbereiches Wohnen in Gewerbe, Umwandlung derzeit gewerblich genutzter Flächen in Gewerbe, Sicherung von Straßenverkehrsflächen und einer Grünverbindung gefasst. In derselben Sitzung erging der Beschluss zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens. Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 07.11.2013 gefasst. Das Ergebnis des Wettbewerbes wurde vom Ausschuss als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung am 07.11.2013 gebilligt.

Herr Kremer-Cymbala erläutert das weitere Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss und Rechtskraft des Bebauungsplanes.

#### **Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 301 Norderstedt „Aspeloh“ durch Herrn Pogoda:**

Herr Pogoda stellt als erstes die Lage des Plangebietes im Quartier vor und erläutert den vorhandenen Bestand anhand von Fotos. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf dem bis dato als Gewerbegebiet genutztem Grundstück Baurechte für Wohnungsbau in Form von Doppel-, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern schaffen. Das derzeit gültige Planungsrecht, der Bebauungsplan Nr. 189 Norderstedt einschl. der 4. Änderung setzt Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 2,0 und einer Gebäudehöhe von maximal 15 m fest. Um auf diesem Grundstück Wohnbebauung zu realisieren ist es erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen.

Ziel der Planung ist es, ein Wohnquartier zu schaffen, dass der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Norderstedt gerecht wird. Dieses soll jedoch mit einem hohen Anspruch an die städtebauliche Qualität erfolgen. Aus diesem Grund wurde dem Planverfahren ein konkurrierendes Verfahren vorangestellt. Die Gewinner dieses Verfahrens sind das Büro Czerner Götsch Architekten mit dem Freiraumplanungsbüro Wiggenhorn + van den Hövel.

Das Konzept sieht mittig im Plangebiet eine Reihenhausbauung mit 2-geschossigen Gebäuden + Staffelgeschoss vor. Am süd-östlichen Plangebietsrand ist eine Mehrfamilienhausbauung mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss angedacht und südwestlich ein Mehrfamilienhaus mit 4 Vollgeschossen + Staffelgeschoss. Im Norden sah das städtebauliche Konzept des Wettbewerbsgewinners 2 Reihenhauszellen vor. Dieses wurde noch einmal überarbeitet und die östliche Reihenhauszelle wurde durch 2 Doppelhäuser ersetzt. Insgesamt sieht das Konzept ca. 95 WE vor, davon entfallen auf den Geschosswohnungsbau ca. 60 Wohneinheiten und auf den Reihenhaus- und Doppelhausbau ca. 35 Wohneinheiten. Zudem wird ein noch zu quantifizierender Anteil als geförderter Wohnungsbau ausgewiesen.

Die Stellplätze des Mehrfamilienhauses werden in Form einer Tiefgarage an der südlichen Plangebietsgrenze nachgewiesen. Von Norden wird lediglich eine kleine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Reihenhäuser und die Doppelhäuser vorgesehen.

Der Grünzug soll grundsätzlich erhalten bleiben und hat an der schmalsten Stelle eine Breite von ca. 15 m.

Herr Pogoda erläutert weiterhin die Besonderheiten des Planverfahrens. Zum einen handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieses Verfahren kann bei Plänen gewählt werden, die kleiner 20.000 m<sup>2</sup> Fläche sind. In diesem Verfahren muss kein Ausgleich erfolgen und es ist kein gesonderter Umweltbericht erforderlich. Jedoch sind alle umweltrelevanten Aspekte zu prüfen und zu dokumentieren.

Weiterhin handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch. In diesem Verfahren werden im sog. Durchführungsvertrag auch Fristen der Baumaßnahme geregelt.

Im Anschluss stellt Herr Pogoda noch kurz die bereits vorliegenden Fachgutachten zum Lärmschutz vor.

### Diskussion zum Bebauungsplan

Herr [REDACTED] Aspelohe [REDACTED]:

Es gibt Verkehrsprobleme im Bereich der Einmündung Aspelohe / In de Tarpen. Der Verkehr kann in den Spitzenzeiten nicht in die Straße In de Tarpen abfließen. LKW, die in die Aspelohe reinfahren, können nicht wenden bzw. müssen hierfür private Grundstücke in Anspruch nehmen. Sollte ein Tor eingebaut werden, ist das nicht mehr möglich. Die Firma auf dem Grundstück Aspelohe 27 ist umgezogen, auch wegen der mangelhaften Erschließung.

Die Stadt soll dafür sorgen, dass die Anwohner unproblematisch ihre Grundstücke erreichen bzw. verlassen können. Es soll ein Kreisel an der Einmündung In de Tarpen geprüft werden. Es soll eine Kehre für LKW von mindestens 18 m geprüft werden.

Antwort Herr Röll:

Die Anregung wird aufgenommen und geprüft. Die Wendekehre von Süden kommend muss neu gestaltet werden. Dass sie zu klein ist, ist bereits bekannt. Der genaue Durchmesser wird noch zu klären sein und die dafür erforderliche Fläche wird zu Lasten des Investors gehen.

Die Anbindung an die Straße In de Tarpen hat Handlungsbedarf. Es wurden 2012 Verkehrsmengen von 1800 Kfz zwischen 6 und 10 Uhr ermittelt.

Herr [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Herr [REDACTED] fragt zum Verfahren. Zum einen hat er bereits Anregungen abgegeben. Zum anderen verweist er auf einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.03.2014, dass die städtische Grünfläche nicht verkauft werden soll. Er ist irritiert, dass nunmehr die Planungen weiter betrieben werden und dass die Grün- und Freifläche überplant wurde.

Antwort Herr Kremer-Cymbala:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat den Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Veranstaltung gefasst. Die Grundlage für den Beschluss bildet das heute vorgestellte Konzept.

Herr [REDACTED] Brahmweg [REDACTED]:

Er bemängelte bereits in der Vergangenheit, dass die Gebäude 3-geschossig sind. Er erkennt keinen Unterschied zwischen 3-geschossig und 2-geschossig plus Staffelgeschoss.

Herr Röll antwortet:

Die Gebäude waren anfänglich 3-geschossig mit Staffelgeschoss. Nunmehr wurde die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschoss mit Staffelgeschoss reduziert.

Herr [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Er äußert sich dahingehend, dass das Verfahren nicht demokratisch sei.

Antwort Herr Kremer-Cymbala:

Er weist noch einmal auf die durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gefassten Beschluss.

Frau [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Frau [REDACTED] stellt zunächst fest, dass die geplante Bebauung sich für ihr Grundstück wertmindernd darstellt. Sie befand, dass sie nicht grundsätzlich gegen die Planung sind. Sie fragt nach, welches der aktuelle Plan ist.

Antwort Herr Kremer-Cymbala:

Der in der Veranstaltung vorgestellte Plan ist aktuell.

Frau [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Reihenhäuser bei dieser geplanten Bebauung kein Licht mehr bekommen. Es wird angeregt, dass die Reihenhausezeile im Norden ebenfalls durch Doppelhäuser ersetzt wird.

Weiterhin wird nachgefragt, wem die Hecke an der nördlichen Plangebietsgrenze gehört. Der Grenzstein befindet sich in der Hecke. Wer hat diese Hecke gepflanzt und was wird damit passieren?

Herr Kremer-Cymbala antwortet:

Das wird im weiteren Verfahren geklärt.

Frau [REDACTED], Aspelohe [REDACTED]:

Wie ist der Stellplatzschlüssel, d.h. das Verhältnis von Stellplätzen zu Wohneinheiten. Wie viele Parkplätze fallen für Besucherparkplätze weg?

Herr Röhl antwortet:

Es ist ein Stellplatzschlüssel von 1:2 für die Reihenhäuser und Doppelhäuser und 1:1,3 für den Geschosswohnungsbau in einer Tiefgarage geplant. Die Besucherparkplätze sind davon unabhängig. I.d.R. werden 20-25 % der erforderlichen Stellplätze als Besucherstellplätze im öffentlichen Raum nachgewiesen. Derzeit liegt noch keine Entwurfsplanung für die Straße vor. Die vorhandenen Parkplätze entlang der Straße werden mit berücksichtigt. Primär sollen die Besucherparkplätze entlang der Straße nachgewiesen werden. Wenn das nicht vollständig möglich ist, wird der Nachweis ggf. auch im Wohnquartier zu führen sein.

Frau [REDACTED], Aspelohe [REDACTED]:

Häuser mehr an die südliche Grenze zum Grünzug zu setzen.

Herr Röhl antwortet:

Dies wurde im Verfahren bereits geprüft und aus Gründen des Baumschutzes der dort vorhandenen großen Bäume wurde davon Abstand genommen.

Herr [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Welche Bedeutung haben die roten und grünen Linien im Konzept?

Herr Röhl antwortet:

Die roten Linien zeigen das Betrachtungsfenster, die grüne Linie ist die Grenze und die weiße Linie stellt die Zuwegung dar.

Herr [REDACTED], Brahmsweg [REDACTED]:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grünzug nicht die am Ende des Brahmsweges größeren privaten Grundstücke berücksichtigt. Soll hier enteignet werden? Der Grünzug erzeugt Verunsicherung bei den Grundeigentümern. Was soll damit passieren?

Herr Röll antwortet:

Der Verwaltung ist es bekannt, dass die o.g. Grundstücke privat sind. Eine Enteignung wird nicht erfolgen. Bei der Darstellung als öffentlicher Grünzug handelt es sich um die Darstellung einer Planung, die ggf. in Abschnitten auch mit einem langfristigen Zeithorizont umgesetzt wird. Das langfristige Ziel ist es, einen Grünzug mit einer Wegeführung bis an den Rugenbarg heran zu führen. Daher haben Konzept und Planentwurf dieses als Ziel mit aufgenommen.

Herr Pogoda ergänzt:

Grün bleibt als privates Grün erhalten.

Frau [REDACTED], Aspelohe:

Der private Garten ist bisher nicht einsehbar. Mit dem Bau eines 4-geschossigen Gebäudes würde sich das ändern. Daher möchte sie sich dagegen verwehren, zumal solch eine Bebauung sich wertmindern auf ihr Grundstück auswirken würde. Sie fragt, ob der Wanderweg gegenüber dem geplanten 4-geschossigen Gebäude auf der westlichen Straßenseite geplant ist?

Herr Röll antwortet:

Bereits heute kann auf dem Grundstück eine gewerbliche Bebauung mit einer Traufhöhe von 15m entstehen. Der Wanderweg stellt lediglich ein langfristiges Ziel bzw. einen Wunsch der Verwaltung dar.

Frau [REDACTED], Brahmsweg [REDACTED]:

Sie fragt, wie die Zuwegung der Reihenhäuser und Doppelhäuser geplant ist. Außerdem möchte sie wissen, welchen Abstand der Weg zu den privaten Grundstücken haben wird.

Herr Röll antwortet:

Die Zuwegung soll südlich der privaten Hecken nach Osten verlaufen. Der Abstand zu den privaten Grundstücken ist noch nicht genau definiert.

Herr [REDACTED], Hirtenstieg [REDACTED]:

Als ehrenamtlich tätiger Kommunalpolitiker beschäftigt er sich mit der Spielplatzversorgung. Er weist auf die Erforderlichkeit von Spielplätzen hin, gerade auch für Kinder im Alter von 6-12 Jahren. Die Kleinkinderspielplätze muss der Investor im Rahmen der Bauantragsstellung nachweisen, jedoch keinen Spielplatz für o.g. Altersgruppe. Der Spielplatz am Othmutter Weg stellt aufgrund der Entfernung keine Alternative dar. Er weist ausdrücklich darauf hin, dass Spielplätze für alle Altersgruppen erforderlich sind, d.h. auch Bolzplätze. Oft werden Kinderspielplätze als Treffpunkte für Jugendliche genutzt, weil ihnen die Räume fehlen.

Es sollen die Möglichkeiten geprüft werden im südlichen Planbereich einen Kinderspielplatz unter zu bringen und im weiteren Umfeld einen Bolzplatz unterzubringen.

Herr Röll antwortet:

Wird im weiteren Verfahren geprüft.

Frau [REDACTED], Lehmbarg [REDACTED]:

Viel Mitarbeiter z.B. des KBA parken in der Straße Aspelohe, vor allem seit an der Ohechaussee nicht geparkt werden darf. Dieses sollte bei der Planung mit berücksichtigt werden.

Herr Röll antwortet:

Dieser Konflikt ist nicht einfach zu lösen. Je mehr Parkplätze angeboten würden, umso mehr Verkehr würde erzeugt werden. Dieses wird im Weiteren geprüft.

Frau [REDACTED], Lehmbarg [REDACTED]:

Soll im Grünzug ein Wanderweg entstehen?

Herr Röll antwortet:

Dieses ist geplant. Eine Detailplanung liegt jedoch derzeit noch nicht vor. Herr Röll erläutert, dass der Grünzug langfristig bis an die Straßen Rugenbarg herangehen soll und auch mit einem Weg ergänzt werden soll. Aufgrund der fehlenden derzeitigen Flächenverfügbarkeit, wird das Ziel jedoch stückchenweise in Etappen umgesetzt. Die Planung soll zum Anlass genommen werden, den Einstieg zu schaffen. Wie dieser erste Abschnitt jedoch bis zur endgültigen Umsetzung der Planung aussehen wird und welche Funktionen dieser Grünbereich haben kann, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt.

Herr [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Er fragt nach, was mit den Schreiben passiert, die bereits bei der Stadt eingegangen sind. Müssen die Anregungen noch einmal vorgebracht werden?

Herr Röll antwortet:

Die Schreiben wurde bereits beantwortet. Die Inhalte fließen in die Abwägung mit ein.

Frau [REDACTED], Brahmweg [REDACTED]:

Die privaten Grundstücke, die als privates Grün im Grünzug liegen, sollen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auf den Baumschutz Wert zu legen ist und bei der Baumaßnahme darauf zu achten ist.

Herr Kremer-Cymbala antwortet:

Im Moment wird der Bebauungsplan erstellt. Die Sicherungsmaßnahmen während der Baumaßnahme sind dann im Bauantragsverfahren zu regeln.

Herr Röll ergänzt:

Bei der Baumaßnahme im Garstedter Dreieck kann man sehr gut erkennen, wie mit Schutzzäunen die vorhandenen erhaltenswerten Bäume geschützt werden.

Herr [REDACTED], Aspelohe [REDACTED]:

Die Bekanntmachung der Veranstaltung in Form von Aufstellern und die Darstellung im Internet wurden gelobt. Es wird nachgefragt, warum die Straße Aspelohe in der Darstellung so breit aussieht? Ist der Fußweg darin enthalten?

Herr Röll antwortet:

Es wurde die Fläche als Verkehrsfläche dargestellt, die der Stadt Norderstedt gehört. Eine Entwurfsplanung liegt noch nicht vor, daher sind die enthaltenen Nebenflächen, wie Rad- und Fußwege oder Parkplätze noch nicht dargestellt.

Herr [REDACTED], Aspelohöhe [REDACTED]:

Kann die Straße Aspelohöhe eine Spielstraße werden?

Herr Röll antwortet:

Das ist aufgrund der Verkehrsmengen sehr unwahrscheinlich.

Herr [REDACTED], Aspelohöhe [REDACTED]:

Es wird angeregt, die 4-geschossige Bebauung an der Straße niedriger zu machen und die Dichte zum bestehenden und auch zukünftig vorhandenen Gewerbegebiet wird kritisch gesehen. Bleibt die bisher zulässige gewerbliche Nutzung erhalten?

Herr Röll antwortet:

In der Tat stellt die Nähe zum Gewerbegebiet eine lärmtechnische Herausforderung dar. Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung erstellt, die die grundsätzliche Machbarkeit klären sollte. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, also Schallschutz am Gebäude, eine Wohnbebauung in Nachbarschaft zum Gewerbe möglich ist. Aus diesem Grund wurde hier auch Geschosswohnungsbau geplant, weil sich bei dieser Bauform Schallschutzmaßnahmen wesentlich besser umsetzen lassen, als z.B. im Reihenhaus. An der gewerblichen Nutzung, die planungsrechtliche Immissionsschutzbeschränkungen im rechtskräftigen Bebauungsplan besitzt, ändert sich nichts.

Frau [REDACTED], Aspelohöhe [REDACTED]:

Es würde begrüßt werden, wenn im Bereich Aspelohöhe ggf. auch kostenpflichtige Anwohnerparkausweise ausgegeben werden könnten.

Es wird nachgefragt, wie man über das weitere Verfahren auf dem Laufenden gehalten wird und wer Ansprechpartner für weitere Fragen ist bzw. wo die Unterlagen eingesehen werden können.

Herr Kremer-Cymbala antwortet:

Ansprechpartner ist Herr Röll aus dem Team Stadtplanung, telefonisch unter 535 95-209 zu erreichen. Er erläutert weiterhin, dass die Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr öffentlich sind, dass alle Informationen auf der Internetseite der Stadt Norderstedt nachgelesen werden können und dort auch die Pläne eingestellt werden.

Herr [REDACTED], Aspelohöhe [REDACTED]:

Es ergänzt, dass die Internetdarstellung der Stadt Norderstedt sehr gut sei.

Herr [REDACTED], Lehmbarg [REDACTED]:

Er fragt nach, ob der Waldbestand beseitigt werden soll, ganz oder teilweise. Außerdem möchte er wissen, ob dort geparkt werden kann.

Herr Röll antwortet:

Der Baumbestand soll grundsätzlich erhalten werden. Derzeit liegt noch keine Bestandsaufnahme und Bewertung vor, so dass noch nicht abschließend geprüft ist, welche einzelnen Bäume festgesetzt werden und welche Bäume ggf. nicht erhalten werden sollen, weil sie vorgeschädigt sind, o.ä.. Außerdem erläutert er, dass im weiteren Verfahren die Funktion dieses Grünbereiches zu klären ist. Derzeit stellt es eher ein Quartiersgrün dar und keine Grünverbindung, da nicht über alle Flächen verfügt werden kann. Parken ist dort nicht möglich.



Frau [REDACTED] Aspeloh:

Sie weist darauf hin, dass das Grün häufig von Hundebesitzern genutzt wird. Sie fragt, ob die Eichenreihe erhalten werden soll? Außerdem möchte sie den zeitlichen Rahmen erfahren bzw. wann mit der Baumaßnahmen begonnen wird.

Herr Röll antwortet:

Herr Röll erläutert, dass ein Planverfahren mindestens 1 Jahr dauert, er aber davon ausgeht, dass es in diesem Fall aufgrund der noch zu klärenden Aspekte länger dauert.

Herr [REDACTED] Hirtenstieg [REDACTED]:

Er fragt nach, ob es sich um eigentums- oder Mietwohnungen handeln wird. Außerdem möchte er wissen, wie groß die Wohnungen sein werden und welche Preisvorstellungen existieren.

Herr Röll antwortet:

Es wird vermutlich einen Mix aus den verschiedenen Eigentumsformen geben. Reihenhäuser und Doppelhäuser werden Eigentum sein und im Geschosswohnungsbau ist die Frage noch nicht abschließend geklärt. Es werden aber auch sozial geförderte Wohnungen entstehen.

Zur Frage der Grundrisse erläutert Herr Röll, dass zwar Grundrisse gedacht wurden, um eine grobe Anzahl von Wohnungen abschätzen zu können, aber die genauen Wohnungsgrößen und Preise stehen noch nicht fest. Das Verfahren zur Schaffung von Baurechten befindet sich noch ganz am Anfang. Erst zur Bauantragsstellung stehen Grundrisse letztlich fest.

Frau [REDACTED] Brahmsweg [REDACTED]:

Der vorhandene Knick ist erhaltenswürdig und soll auf jeden Fall erhalten werden. Früher war dort ein landwirtschaftlicher Betrieb und vermutlich stammt der Knick aus dieser Zeit. Außerdem möchte sie wissen, wie informiert wird, wenn Gewerbe in Wohnen ungenutzt wird.

Herr Kremer-Cymbala erläutert:

Knicks sind per Gesetz besonders geschützt. Die Informationsveranstaltung dient der Information zur Umnutzung von Gewerbe in Wohnen und soll das geplante Konzept erläutern. Jedoch stellt das noch keinen abschließenden Beschluss dar sondern nur einen Baustein im Planverfahren.

Herr [REDACTED] Brahmsweg [REDACTED]:

An den Grünstreifen sollten besondere biologische Anforderungen gestellt werden. Es handelt sich um ein Biotop mit einer Vielzahl von Vögeln, wie Buntspecht, Reiher. Es wurden Eulen gesehen und Füchse. Wenn dort ausgelichtet werden würde, fehlt Altholz z.B. für einige Arten. Dies sollte bitte berücksichtigt werden.

Herr Pogoda antwortet:

Im Rahmen der Bauleitplanung werden bzw. wurden bereits etliche Fachgutachten beauftragt. So wurde ein landschaftlicher Fachbeitrag erstellt, der diese Aspekte mit untersucht hat. Auch in der Artenschutzpotenzialabschätzung wurden diese Aspekte geprüft, insbesondere die der verschiedenen Vogelarten.

Herr [REDACTED] Aspeloh [REDACTED]:

Er fragt, ob aufgrund der Tatsache, dass dieses ein Plan der Innenentwicklung ist, kein besonderer Schutzstatus für Artenschutz vorliegt.

Herr Kremer-Cymbala antwortet:

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung muss kein förmlicher Umweltbericht erstellt werden, jedoch sind alle umweltbezogenen Aspekte in der gleichen Detailschärfe zu prüfen.

Frau [REDACTED], Brahmsweg [REDACTED]:

Sie fragt nach dem Anteil geförderten Wohnungsbaus im geschosswohnungsbau.

Herr Röhl antwortet:

Es werden ca. 30 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau entstehen. Wo diese im Geschosswohnungsbau untergebracht werden, ist noch offen.

Herr Kremer-Cymbala ergänzt:

Es gibt einen Beschluss der Stadtvertretung, dass 30 % geförderter Wohnungsbau im Neubau vorgesehen werden sollen.

Frau [REDACTED], Brahmsweg [REDACTED]:

Sie wünscht einen möglichst großen Abstand vom Knick zur Neubebauung, um die „alteingesessenen“ Eigentümer angemessen zu berücksichtigen.

Herr Röhl antwortet:

Genau dieser Konflikt, Baumschutz auf der einen Seite und ein möglichst großer Abstand zwischen Alt- und Neubebauung muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Denn ein großer Abstand bedeutet, die Neubebauung in Richtung Grünzug zu schieben und somit in den Kronentraufbereich der als zu erhalten gewünschten Bäume.

Da keine Fragen aus dem Publikum mehr bestehen, erläutert Herr Kremer-Cymbala den Anwesenden zum Schluss der Veranstaltung, dass das Protokoll zur Einsicht im Zimmer 229 des Rathauses der Stadt Norderstedt im 2. OG ausliegt. Eine Versendung oder Veröffentlichung im Internet ist aus Datenschutzgründen nicht möglich.

Herr Kremer-Cymbala verweist darüber hinaus darauf, dass ab dem nächsten Tag das städtebauliche Konzept und der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Internet unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://www.norderstedt.de/bebauungsplan) eingesehen werden können.

Im nächsten Verfahrensschritt ist für den Zeitraum vom 23.05.-20.06.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslage der Unterlagen im Rathaus (Vitrinen zwischen Zimmer 205 und 208, 2. OG) vorgesehen ist. Schriftliche Stellungnahmen können abgegeben werden. Das Protokoll und die schriftlichen Stellungnahmen fließen in die Abwägung ein. Das Ergebnis dieser Abwägung wird durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in öffentlicher Sitzung beschlossen. Daraufhin wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fertig gestellt und öffentlich ausgelegt.

Herr Kremer-Cymbala bedankt sich für das Erscheinen und beendet die Veranstaltung.

Die Veranstaltung endet um 21:05 Uhr.

i.A. *Kroker*  
Beate Kroker

2. 6013 Kremer-Cymbala z.K. *CC*
3. 6013 Röhl z.K. *R*
4. 60 Rimka z.K. *R*
5. III Bosse z.K. *B*
6. z. Vg.