

## Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Nr. 305 Norderstedt „Richtweg“

Datum: 02.12.2014  
Ort: Copernicus-Gymnasium, Copernicusstraße 1  
Beginn: 19:02 Uhr

Teilnehmer:

Herr Bosse,	Baudezernent
Herr Ebel,	Geschäftsführer Planungsbüro Blauraum
Herr Greis,	Geschäftsführer Arbos Freiraumplanung
Herr Kremer-Cymbala,	Moderator der Veranstaltung
Frau Pongratz,	Protokollantin
Herr Rathje,	Partner des Büros Elbberg Stadt – Planung – Gestaltung.
Herr Röll,	Stadtplaner der Stadt Norderstedt

Etwa 120 Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Bosse begrüßt die anwesenden Gäste, erläutert die Hintergründe zum Entwicklungsstand des Garstedter Dreieckes und leitet die Veranstaltung ein. Herr Kremer-Cymbala stellt das Podium vor und erklärt den Ablauf der Veranstaltung. Weiter erläutert er das bisherige Planverfahren, die Planungsziele und den weiteren Ablauf des Planverfahrens.

Aus dem Publikum möchte jemand wissen, warum die frühzeitige Beteiligung nicht vor einem solchen Entwurf stattgefunden hat und die Öffentlichkeit somit die Gelegenheit gehabt hätte gleich zu Beginn Ideen zu äußern, die die Grundlage für den Wettbewerb hätten sein können.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass das die übliche Vorgehensweise sei. In der Regel bedarf es einem ersten Entwurf, damit dieser als Diskussionsgrundlage dienen kann.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, wann das Protokoll der Veranstaltung einsehbar sein wird und führt darüber hinaus aus, dass das Protokoll der Informationsveranstaltung zur Erweiterung des Herold-Centers aus für ihn unklaren Gründen nicht innerhalb der genannten Frist einsehbar war.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass das Protokoll der Politik vorgelegt wird und in der Regel meist 14 Tage nach der Veranstaltung zur Einsicht auch vorliegt. Die 14 Tage können allerdings aus verschiedenen Gründen z.B. bei Krankheit oder der Abwesenheit von Vorgesetzten auch mal überschritten werden. Grundsätzlich versucht die Stadtverwaltung, es innerhalb dieser Zeit fertigzustellen. Das Protokoll wird weder versendet noch im Internet veröffentlicht.

Jemand aus dem Publikum möchte wissen, wie lange das Verfahren dauern wird.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass – wenn das Verfahren problemlos läuft – es etwa 1,5 Jahre bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes dauert.

Aus dem Publikum fragt noch einmal jemand, warum nicht erst die Bürger beteiligt, die Politik über die Ergebnisse informiert und dann eine Planung ausgearbeitet wurde.

Herr Röhl erklärt die Systematik der Planung: Eine solche Planung entsteht zunächst auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt. Dieser wurde 2008 politisch beschlossen. In diesem Fall gibt es neben dem Flächennutzungsplan auch einen sogenannten Masterplan. Aus diesem Masterplan, der eine Grobplanung vorgibt, gehen die Eckdaten und Vorgaben für die weitere Planung hervor.

Herr Bosse ergänzt, dass die städtebaulichen Eckdaten wie zum Beispiel Dichte, verkehrliche Anbindung usw. aus dem Masterplan hervorgehen. Diese waren auch die Grundlage für den Wettbewerb. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es nicht *eine* Meinung der Bevölkerung gibt, sondern dass aus einer öffentlichen Beteiligung unzählige Meinungen resultieren.

Jemand aus dem Publikum unterbricht die Diskussion und fordert, die Veranstaltung, wie üblich, auf fachlicher Ebene fortzusetzen.

Herr Ebel und Herr Greis stellen das Gebiet und das Wettbewerbsergebnis vor. Erläutert werden u.a. Bestandssituation, Erschließung, Baufelder und Freiräume, Bauabschnitte sowie das hochbauliche Konzept. Herr Rathje ergänzt den Vortrag und erläutert, dass die abstrakter gehaltenen Masterplanvorgaben mit diesem Entwurf konkretisiert wurden.

Herr Bosse schließt den Vortrag ab, indem er noch einmal die Vorzüge dieses Entwurfes erläutert und begründet, warum sich die Jury für diesen entschieden hat. Darüber hinaus betont er, dass die Planung in Baustufen vorgesehen ist und bittet Herrn Ebel noch einmal die Folie mit den Bauabschnitten aufzurufen.

Herr Kremer-Cymbala erklärt die „Spielregeln“ für die Diskussion und den Veranstaltungsablauf.

Fr. [REDACTED]

Fr. [REDACTED] möchte wissen, warum die Straßenführung nicht parallel zum Fahrradweg geführt wird, ob die Viehhaltung auf den Grünflächen in der Zukunft noch möglich sein wird und was innerhalb der Höfe mit anderem Getier ist.

Herr Röhl erklärt, dass der bestehende Querschnitt des Buschweges für eine ausreichende Erschließung des Gebietes nicht ausreichen würde; daher ist eine neue Erschließung geplant. Herr Bosse ergänzt, dass ein Ausbau des Buschweges aufgrund des bestehenden Knicks nicht in Frage kommt.

Herr Rathje erläutert, dass die Viehhaltung von der Grünflächenbewirtschaftung abhängt. Die Kühe, die sich heute dort befinden, gehören zu der Hofstelle. Weiter führt er aus, dass grundsätzlich von den Biotopstrukturen ein Abstand zum Schutz der Tierwelt einzuhalten ist. Im Verfahren wird eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung erstellt, die sicherstellt, dass keine Tierarten in Gefahr sind.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, wie zukünftig die U-Bahn zu erreichen ist und wer die Eigentümer der Flächen sind.

Herr Röll erklärt die Erreichbarkeit und Herr Kremer-Cymbala erläutert, dass die Eigentümer von Grundstücken aufgrund des Datenschutzes nicht genannt werden dürfen. Er ergänzt jedoch, dass die Flächen in Privatbesitz und teilweise in städtischen Besitz sind. Herr Bosse führt an, dass auch Bauträger unter den Eigentümer sind.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, ob an der im Masterplan dargestellten Verlegung des Buchenweges und dem Kreisel festgehalten wird.

Herr Röll erklärt, dass zum Zeitpunkt der Masterplanung noch der Autobahnanschluss sowie die Ortsumgehung Garstedt vorgesehen waren. Dies hat sich inzwischen aufgrund der kommunalen Beschlusslage verändert; sowohl der Autobahnanschluss an die A7 sowie die Ortsumgehung werden nicht weiter verfolgt. Vor diesem Hintergrund ist die Verlegung des Buchenweges sowie der Kreisel im Nordwesten nicht mehr erforderlich.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] fragt, was mit dem Bestand am Richtweg bzw. Buchenweg passieren soll.

Herr Bosse erklärt mit Verweis auf die entsprechende Folie aus der Präsentation (Bauabschnitte), dass der Gesamtentwurf eine Überplanung des Bestandes im 4. Bauabschnitt vorsieht. Für die heutige Bestandbebauung gilt aber der Bestandsschutz.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] findet es fragwürdig, dass nun wieder ein Solar-Projekt mit Herrn Schilling geplant wird. Ein solches Projekt habe ja in Glashütte schon nicht geklappt.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] führt aus, dass diese Informationsveranstaltung eher eine Verkaufsveranstaltung sei. Darüber hinaus befürchtet er bei 5 bis 7 Geschossen plus Staffel einen starken Schattenwurf. Herr [REDACTED] fragt an, ob eine Stichstraße parallel zum Herold-Center geplant sei. Weiter möchte er wissen, wie hoch die Gebäude werden.

Herr Rathje korrigiert die Annahme, dass sieben geschossige Gebäude geplant seien. Vorgesehen sind maximal vier Geschosse sowie einem Staffageschoss. Es sind Gebäudehöhen von etwa 12 Metern vorgesehen. Herr Kremer-Cymbala und Herr Röll ergänzen, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht jedes Detail feststeht. Die verkehrlichen Belange werden im Rahmen der Umsetzung geprüft.

Frau [REDACTED]

Frau [REDACTED] gibt an, dass einen Großteil der Bauflächen in den Händen von den Herren Schilling und Plambeck seien. Die geplanten Grünflächen seien in privaten Händen.

Herr Bosse erklärt, dass die Eigentumsverhältnisse bei einem Bebauungsplanverfahren bzw. bei diesem Konzept keine Rolle spielen.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, ob Parkplätze an der U-Bahn-Station Richtweg geplant seien. Die Parkbelastung am Dahlienkamp und Nelkenstieg ist sehr hoch.

Herr Bosse erläutert, dass die Themen Parkraum, Parkplatzbewirtschaftung, Anwohnerparken usw. zurzeit grundsätzlich und stadtweit diskutiert werden.

Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED] schlägt vor, dass die gesamte Planung – in Rücksichtnahme auf den Bestand – weiter nördlich vorgesehen werden könnte.

Herr Bosse führt aus, dass sich im nördlichen Bereich ein regionaler Grünzug befindet; solche Grünzüge sind von übergeordneter Bedeutung. Nicht zuletzt sind solche Grünzüge für die Durchlüftung der Stadt wichtig.

Herr [REDACTED]  
Besitzt die Stadt bereits Flächen südlich des Buchenweges?

Herr Bosse erklärte, dass bereits Flächen vorsorglich für die geplante Straßentrasse erworben wurden. Die Verlegung des Buchenweges, wie sie im Flächennutzungsplanung und der Masterplanung vorgesehen war, wird nicht weiter verfolgt.

Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED] führt aus, dass aus seiner Sicht die geplante Geschossigkeit nicht vertretbar sei. Des Weiteren möchte er wissen, ob für die Realisierung Eigentümer enteignet werden.

Herr Bosse erläutert, dass er persönlich sich in einer solchen Lage weit aus höhere Gebäude vorstellen könnte. Geplant sind vier geschossige Gebäude mit Staffel, so dass die Baumgipfel nicht überragt werden.

Diese Grundstücke, die sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn befinden, müssen verdichtet werden. In diesen Gebieten über Einzelhäuser, Reihenhäuser oder ähnliches nachzudenken, sei – auch vor dem Hintergrund des flächensparenden Bauens und einem sensiblen Umgang mit Grünflächen – planerisch nicht angemessen. Ziel ist es, verdichteten Wohnraum nahe von Infrastrukturen zu schaffen. Abschließend versichert er, dass Enteignungen in Norderstedt bisher sehr selten vorgekommen sind. Ihm ist nur ein Fall bekannt; hierbei handelte es sich jedoch um Verkehrsflächen. Für Wohnbauflächen ist das nicht üblich.

Herr [REDACTED]  
Herr [REDACTED] möchte wissen, ob in dem Gebiet eine Kita geplant ist.

Herr Röll bejaht die Frage.

Herr [REDACTED]  
Er möchte wissen, ob Platzplätze für Besucher vorgesehen sind und ob ausschließlich Mietwohnungen vorgesehen sind. Weiter führt er aus, dass seiner Ansicht nach über die Benennung des Projektes noch einmal nachgedacht werden sollte. Das Projekt sollte aus Sicht des Marketings nicht im Zusammenhang mit dem Solardorf in der Müllerstraße stehen.

Herr Röhl erklärt, dass alle Stellplätze und die öffentlichen Parkplätze für Besucher im Sockelgeschoss (also der Tiefgarage) vorgesehen sind. Es wird das Ziel verfolgt, möglichst geringe Fahrverkehre ins Gebiet bzw. in die Solarhöfe zu führen. Herr Kremer-Cymbala ergänzt, dass der Titel des Quartiers nicht abschließend feststeht. Ob ausschließlich Mietwohnungen entstehen, wird nicht über den Bebauungsplan gesteuert. In städtebaulichen Verträgen kann und soll aber geregelt werden, dass mind. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren ist.

Herr [REDACTED] fragt, ob es möglich sei, dass im ersten Bauabschnitt ausschließlich Eigentumswohnungen entstehen.

Herr Röhl erläutert, dass das im städtebaulichen Vertrag zu regeln sei; grundsätzlich soll ein Mix aus verschiedenen Eigentumsverhältnissen bzw. Eigentumswohnungen, Mietwohnungen sowie geförderte Wohnungen entstehen.

Herr [REDACTED] (Anschrift unbekannt):

Er möchte wissen, ob ein Sportplatz vorgesehen ist.

Herr Ebel erklärt, dass die Freiräume zwischen den Baufeldern im Entwurf solchen Nutzungen wie Sport, Spielen usw. zugeordnet wurden. Wie dies später in der Realität umgesetzt wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] schlägt vor, dass in Rücksichtnahme auf die bestehende Einfamilienhausbebauung am Buschweg, nur eine zweigeschossige Bauweise (z.B. Reihenhäuser) vorgesehen werden sollte. Weiter möchte er wissen, ob der geplante Sockel noch verhandelbar sei.

Herr Bosse erklärt, dass die vorhandene, umgebende Bebauung nicht der Maßstab für die zukünftige Bebauung sein kann. Es handelt sich um Flächen in direkter Nähe zu einer U-Bahnstation. Bei den Gebäuden am Buschweg handelt es sich um Gebäude, die sich unter planungsrechtlichen Aspekten im sog. Außenbereich befinden. Das langfristige städtebauliche Ziel sei eine Verdichtung um den Haltepunkt. Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sind dort deshalb städtebaulich nicht vertretbar und aus planerischer Sicht "Perlen vor die Säue".

Er erklärt weiter, dass der Sockel nicht verhandelbar sei. Es handelt sich hierbei um einen, seiner Ansicht nach, cleveren architektonischen Kniff. Es entsteht eine „Tiefgarage“, die natürlich belüftet werden kann. Außerdem wird so eine Gründung oberhalb des Grundwasserspiegels möglich.

Die bisher geplanten 200 Wohneinheiten wären in Form von Reihenhäusern nicht realisierbar; dann würde man lediglich eine Wohneinheitenanzahl von 100 – 130 erreichen können.

Herr Ebel ergänzt, dass man für eine soziale Durchmischung, die in einem solchen Quartier erreichen möchte, unterschiedliche Gebäudetypologien vorsehen muss. Die Bestückung der einzelnen „Sockelflächen“ ist aber insgesamt flexibel und steht heute im Detail noch nicht fest.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] geht noch einmal auf die Grundwasserthematik ein und möchte weiter wissen, warum das Gebiet nicht über den Richtweg in Form eines Stiches erschlossen werden könnte. Herr [REDACTED] möchte weiter wissen, ob es Haltemöglichkeiten an der U-Bahn geben wird und welche Planungen bezüglich der Notunterkünfte bestehen.

Herr Gries berichtet, dass an der U-Bahnstation zwar keine Parkplätze vorgesehen sind, aber Haltemöglichkeiten wird es geben.

Herr Röhl erklärt, dass im gesamten Garstedter Dreieck der Grundwasserspiegel relativ hoch ist (0,5 – 2,5m). Durch die Ausbildung von Sockelgeschossen ist ein Eingriff in den Grundwasserstand voraussichtlich minimiert. Die Thematik temporäre Grundwasserabsenkung unter dem besonderen Aspekt Baumschutz wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 280 gelöst und findet hier seine Anwendung.

Herr Bosse erzählt, dass die Asylunterkünfte an diesem Standort ersatzlos abgerissen werden. Wann das geschehen wird, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Es gibt ein gesamtstädtisches Konzept zu Asylunterkünften.

Frau [REDACTED]

Frau [REDACTED] fragt, was die Stadt denn aus den Fehlern, die in der Müllerstraße gemacht wurden, gelernt hat?

Herr Bosse erläutert, dass Frau [REDACTED] sich im Rahmen ihres Kaufvertrages bereit erklärt hat, ein Solarpaket zu erwerben und entsprechend umzusetzen. Darin inbegriffen war der Gedanke, ein autarkes Energiekonzept zu realisieren, dass nicht an das öffentliche Netz angeschlossen ist.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass die Stadt aus diesen Fehlern gelernt habe.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] führt aus, dass von einem Dezernenten eine Antwort wie „nicht verhandelbar“ unakzeptabel sei. Darüber hinaus sei es eine Frechheit, dass er Reihenhausbesitzer als Säue bezeichne.

Herr Bosse wiederholt noch einmal die Vorteile dieses Sockelgeschosses und verdeutlicht warum eine Reihenhausbebauung an einem solchen Standort unangemessen ist. Die Formulierung „Perlen vor die Säue“ ist eine übliche Metapher und sollte natürlich nicht Reihenhausbesitzer mit Säuen gleichsetzen.

Herr [REDACTED]:

Herr [REDACTED] möchte von Herrn Bosse wissen, ob er jegliches Risiko hinsichtlich der Solaridee ausschließen kann, dass ein möglicher Käufer eingeht.

Herr Bosse verneint die Frage und erklärt, dass es bei jedem Bauvorhaben immer auch bestimmte Risiken gibt.

Frau [REDACTED]

Frau [REDACTED] möchte wissen, ob sie auf ihrem Grundstück dann auch viergeschossig bauen könne.

Herr Bosse führt aus, dass auf ihrem Grundstück ein anderes Planungsrecht gelte.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, warum am Langen Kamp sechs Wohneinheiten zulässig sind, wenn auf einem anderen Grundstück (Rosenstieg) dies verwehrt wurde. Für ihn ist die baurechtliche Situation unklar. Aus seiner Sicht muss für alle das gleiche Recht gelten.

Herr Röll erläutert die planungsrechtliche Situation nach der Bauvorhaben nach dem Paragraphen 34 des Baugesetzbuches bewertet werden. Zudem schildert er, dass sich in den vergangenen Jahren die Rechtsprechung zum Beispiel hinsichtlich der Bewertung der zulässigen Höhe (Geschossigkeit) verändert hat. Die Veränderung in Quartieren, die sich daraus schleichend ergeben, können nur mit Bebauungsplänen reguliert werden.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] fragt an, wieso auf der Fläche nicht Platz für Reihenhäuser und 200 WE geschaffen werden könnte.

Herr Bosse führt aus, dass man die Absicht eines demographiefesten Quartiers verfolge und die Fläche nutzen müsse.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, ob die Stadt ihr Vorkaufsrecht nutzen wird.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass ein Vorkaufrecht für die Stadt nur besteht, wenn die Grundstücke unbebaut sind.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] gibt an, dass für ihn die Argumentation von Herrn Bosse zur Dichte der Wohnbebauung an diesem Standort nachvollziehbar ist und schlägt vor, dass über ein Parkhaus an der U-Bahn nachgedacht werden sollte.

Frau [REDACTED]

Sie stimmt ihrem Vorredner hinsichtlich des Parkhauses zu. Weiter möchte sie wissen, wo der sozial geförderte Wohnungsbau im Quartier geplant sei.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass dies zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht. Grundsätzlich ist keine Ballung geplant. Herr Bosse führt weiter aus, dass in Norderstedt-Mitte gute Erfahrungen gemacht wurden, wenn innerhalb von Gebäuden (Aufgängen) gemischt wird. Darüber hinaus ist die unterschiedliche Qualität der Wohnungen baulich kaum zu unterscheiden.

Frau [REDACTED] möchte wissen, was die „2,4 h“ in der Präsentation bedeutet.

Herr Röll beantwortet die Frage.

Herr [REDACTED]

Herr [REDACTED] möchte wissen, ob der Zugang zur U-Bahn zukünftig weiterhin mit dem Fahrrad hinsichtlich der Steigung befahrbar sein wird.

Herr Röll erklärt, dass die Detailplanung für den Bereich um die U-Bahn zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht vorliegt. Jedoch geht er davon aus, dass er auch in Zukunft mit dem Fahrrad von und zu der U-Bahn gelangen wird.

Da keine Fragen aus dem Publikum mehr bestehen, erläutert Herr Kremer-Cymbala den Anwesenden das weitere Verfahren. Das Protokoll liegt zur Einsicht in etwa 14 Tagen im Zimmer 229, des Rathauses der Stadt Norderstedt im 2. OG aus. Der Versand oder die Einstellung im Internet erfolgt nicht.

Die Pläne hängen bis zum 15. Januar 2015 im Rathaus, 2. OG, in den Vitrinen im Bereich des Teams Stadtplanung, öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden.

Aus dem Publikum möchte jemand wissen, welche Pläne aushängen werden.

Herr Kremer-Cymbala benennt die Pläne, die aushängen werden.

Herr Bosse bedankt sich für die konstruktive Diskussion und verabschiedet die Anwesenden.

Die Veranstaltung endet um 21:09 Uhr.

Pongratz  
Pongratz 17.12.14 / 12.01.15

2. 6013 Herr Röll z. K. 13.1.15

3. 6013 Herr Kremer-Cymbala z. K. 12.01.15

4. 601 z. K. 14.01.15

5. 60 z. K.

6. III. z. K. Bei

7. z. V.