

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0277
601 - Fachbereich Planung			Datum: 05.07.2016
Bearb.:	Kerlies, Anna Carina	Tel.: -229	öffentlich
Az.:	601/Frau Anna Carina Kerlies -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.07.2016	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg/Syltkuhlen"
Gebiet: Westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen
hier: Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Absatz 1 und 4 Absatz 1 BauGB wird entsprechend den Vermerken der Verwaltung vom 01.06.2016 (Anlagen 2 und 4) gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage den Entwurf zu fertigen.

Die Schreiben mit den eingegangenen Stellungnahmen sowie die Niederschrift der öffentlichen Veranstaltung vom 28.04.2016 sind als Anlagen Nr. 3, 5 und 6 dieser Vorlage beigelegt.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder 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 03.05.2012 (vgl. hierzu B 12/0142) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 293 (siehe Anlage 1) mit den Planungszielen gefasst:

- Neustrukturierung des Quartiers
- Schaffung zusätzlicher Baurechte
- Neuordnung der verkehrlichen Erschließung
- Erhaltung und Sicherung der Grünbestände.

In seiner Sitzung am 03.03.2016 (vgl. hierzu B 16/0062) wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen.

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

Die Veranstaltung fand am 28.04.2016 im Plenarsaal statt und war mit rund 60 Einwohner/-innen gut besucht. Anschließend hingen die Pläne zu Jedermanns Einsicht vom 29.04.2016 bis 03.06.2016 im Rathaus aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gingen folgende Hinweise und Anregungen ein:

Die sich beteiligenden Behörden äußerten grundlegend keine Bedenken. Es gab lediglich einige Hinweise.

Öffentlicher Personennahverkehr

Es wurde angeregt, bei einer möglichen Umgestaltung des Friedrichsgaber Weges die dortigen Haltestellen „Habichtweg“ an den Fahrbahnrand zu legen und gleichzeitig barrierefrei herzustellen. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird eine Überplanung der Haltestellen entlang des Friedrichsgaber Weges überprüft.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen in der Veranstaltung und durch die schriftlichen Stellungnahmen der privaten Einwender hauptsächlich Anregungen zu der generellen städtebaulichen Konzeption, dem geplanten sogenannten „Startergebäude“, der verkehrlichen Erschließung und der Freiflächenplanung, im Besonderen der Abstandsfläche zwischen Röntgengang und Sauerbruchring und den Kleinkinderspielflächen, ein. Im Rahmen der schriftlichen Stellungnahmen wurde außerdem die Beteiligung kritisiert.

Stadtplanungskonzeption

Dem städtebaulichen Entwurf wurde, u. a. in Hinblick auf die Verdichtung, eine nicht zeitgemäße Stadtplanungskonzeption attestiert.

Für das Quartier am Friedrichsgaber Weg ist festzuhalten, dass es seit ca. 1972 städtebaulich keine grundlegenden Veränderungen gab. Nach den heutigen Maßstäben entspricht die Bebauung nicht mehr den Anforderungen, gerade an barrierefreien bzw. altersgerechten Wohnraum. Die Gebäude können teilweise nicht auf den erforderlichen Stand gebracht werden und müssen daher erneuert werden. In diesem Zuge soll auch das Wohnungsangebot erhöht werden.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Novellierung des Baugesetzbuches eine Verdichtung von innerstädtischen Quartieren ausdrücklich gefordert, indem der Vorrang der Innenentwicklung als Grundsatz der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB eingeführt wurde. Es sind danach vorrangig Flächen im Siedlungszusammenhang zu entwickeln, um die Zersiedelung der Landschaft zu minimieren.

Ergänzend dazu orientieren sich zeitgemäße Vorhaben der Stadtplanung verstärkt an dem § 1 a Abs. 2 BauGB. Hierbei heißt es: *Mit Grund und Boden soll schonend umgegangen werden; dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

Die Nachverdichtung des Siedlungsraumes in bestehenden Quartieren ist eine erforderliche Maßnahme, um dem erhöhten Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet nachzukommen.

Bei entsprechenden Maßnahmen werden alle Vorgaben für die zu schützenden Bereiche berücksichtigt und in die Vorhabenplanung integriert, hierzu gehören selbstverständlich auch die Lebens- und Wohnqualität in und um das spätere Quartier.

So ist weiterhin darauf zu verweisen, dass durch die neuen Planungen die Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze unterirdisch untergebracht wird, was zu einer verkehrlichen und damit auch lärmtechnischen Beruhigung innerhalb des Quartiers führen wird.

Durch die gänzliche Umplanung der Freiflächen werden neue Räume für Kinder geschaffen und die derzeit als mangelhaft eingestuft Kleinkinderspielflächen durch neue ersetzt.

Der bisher vor allem durch Stellplätze dominierte Quartiersinnenbereich wird durch die Umplanung ein grüneres Erscheinungsbild bekommen. Es werden hierbei sowohl halböffentliche wie auch private Grünbereiche für die Bewohner der Anlage geschaffen. Die bestehenden oder neu zu schaffenden Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen werden durch neu anzupflanzende Bäume durchgrünt.

Die Nachverdichtung mit gleichzeitiger Aufwertung und Beruhigung der Innenbereiche, stärkerer Durchgrünung sowie Schaffung neuer, zeitgemäßer Spielflächen stellt demnach einen Beitrag der zeitgemäßen Stadtplanung dar.

Startergebäude

Weiter wurde kritisiert, dass das Startergebäude zu dicht an dem nördlich angrenzenden Gebäude am Sauerbruchring geplant ist und dadurch seitens der Eigentümer ein Wertverlust der Wohnungen des v. g. Gebäudes befürchtet wird.

Rein rechtlich betrachtet, entsprechen die Abstandsflächen der künftigen Hochbauten den gesetzlichen Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.

Aus planerischer Sicht sind diese Abstände auch vertretbar und entsprechen vielmehr dem heutigen Verdichtungsstandard, auch für Gebiete die gänzlich neubebaut werden, und findet sich auch in Norderstedt wieder.

Grundsätzlich ist auch noch einmal darauf hinzuweisen, dass in dem Zeitraum, in dem die Gebäude errichtet wurden, andere Baumaßstäbe herangezogen wurden. Heute sieht der Bundesgesetzgeber die vorrangige Verdichtung innerhalb von Bestandsgebieten als hervorgehobenes Ziel (vgl. BauGB § 1 (5)). Dies impliziert auch, dass der Bundesgesetzgeber durch eine erhöhte Verdichtung in Siedlungsgebieten eine Verringerung der Gebäudeabstände in Betracht zieht, unter Einhaltung der definierten Abstandsflächen durch die Landesbauordnung.

Die Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.

Die Stadt Norderstedt sieht einen möglichen Wertverlust der Eigentumswohnungen im Röntgengang und Sauerbruchring durch das künftige „Startergebäude“ im westlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 293 nicht als gegeben an.

Vielmehr ist von einer Wertsteigerung auszugehen, da durch eine Attraktivitätssteigerung sowie Modernisierung der baulichen Strukturen innerhalb des Quartiers am Friedrichsgaber Weg das Erscheinungsbild an zeitgemäße Ansprüche angepasst und gesteigert wird. Davon wird auch die naheliegende Bestandsbebauung profitieren.

Eine Beeinträchtigung für die Anlieger der v. g. Straßen kann seitens der Stadt Norderstedt nicht bestätigt werden.

Die Höhe des Gebäudes und dessen Ausrichtung wurden im Weiteren negativ bewertet bzw. Anregungen bezüglich einer geänderten Planung geäußert.

Es wurde vorgeschlagen, dass „Startergebäude“ in der Geschossigkeit zu reduzieren und die dadurch wegfallenden Wohnungen durch Aufstockung anderer Neubauten zu realisieren.

Das „Startergebäude“ ist der erste Baustein für die Erneuerung der Gebäude am Friedrichsgaber Weg. Die Bewohner aus den dort bestehenden Gebäuden müssen zunächst eine adäquate Unterbringung zur Verfügung gestellt bekommen, bevor der Abriss und dann folgende Neubau erfolgen kann. Hierbei wird ein zusammenhängender Neubau sämtlicher Gebäude am Friedrichsgaber Weg, auch der rückwärtig liegenden, durchgeführt.

Daher ist eine Aufstockung der Gebäude am Friedrichsgaber Weg keine Lösungsalternative für das Umzugsmanagement.

Die Anregung kann aus diesen Gründen nicht berücksichtigt werden.

Ein weiterer Vorschlag war, das Gebäude in einer Nord-Süd-Ausrichtung zu errichten oder mit mehr Abstand zum Gebäude am Sauerbruchring, einschließlich abgestufter Höhenentwicklung sowie tiefengestaffelter Bauweise.

Diese Anregungen werden im weiteren Verfahren auf ihre Realisierbarkeit geprüft.

Ebenso wurde die Beeinträchtigung der Wohnqualität aufgrund einer zu starken Verschattung des „Startergebäudes“ durch den nördlich davon stehenden Bestandsbau am Sauerbruchring angemerkt.

Im Rahmen einer Verschattungsanalyse wird dies im weiteren Verfahren geprüft.

Zusätzlich wurde die Idee eingebracht, dass der senkrecht zum Friedrichsgaber Weg geplante Neubau durch Aufstockung der übrigen Neubauten in dem Bereich durch eine neue Freifläche in den Planungen ersetzt wird.

Diese Möglichkeit wird ebenso im weiteren Verfahren geprüft.

Verkehr

Neben der baulichen wurde auch die verkehrliche Struktur kritisiert. So wurde eine nicht hinnehmbare Belastung durch die Erhöhung der Verkehrsentwicklung aufgrund einer Verdoppelung der Wohnungsanzahl benannt.

Durch das geplante Vorhaben wird eine zusätzliche Zahl an Stellplätzen innerhalb des Gebietes geschaffen, um den derzeit bestehende Parkplatzdruck zu mindern. Denn nach jetzigem Stand herrscht ein Stellplatzdefizit in dem Gebiet, es sind also weniger Stellplätze als Wohneinheiten vorhanden. Dies verursacht einen erhöhten „Suchverkehr“, der zu einer starken Verkehrs- und Lärmbelastung des Gebiets und in den umliegenden Straßen, und in Teilbereichen zu einem „Wildparken“, führt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 293 wird über den üblichen Stellplatzschlüssel der Stadt Nordstedt sichergestellt, dass rechnerisch jede Wohnung, also des Bestands wie auch der Neubauten, berücksichtigt wird. Somit wird zukünftig, nach heutigen Gesichtspunkten, eine ausreichende Zahl an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Die o. g. Parksuchverkehre sollen durch dieses erweiterte Stellplatzangebot weitest möglich minimiert werden.

Um weiterhin den neuen Mobilitätsansprüchen der Menschen nachzukommen, werden einige Stellplätze für das Car-Sharing vorgehalten.

Die Planungen für das Gebiet zeigen deutlich auf, welche unterschiedlichen Interessen im Rahmen von verkehrlichen Belangen auf das Quartier wirken. So müssen die Ansprüche von

PKW-nutzenden ansässigen und neuen Bewohnern ebenso in den Planungen bedacht werden wie jener ohne PKW bzw. von zeitweise nutzenden (Car-Sharing). Auch die nachbarlichen Interessen sind in die Planungen aufzunehmen, die wiederum ein Interesse an einer geordneten, lärmreduzierten Verkehrsleitung und -unterbringung haben.

Die Stadt Norderstedt sieht über die Planungen bezüglich der Anzahl der Stellplätze und deren Unterbringung das Ziel weitestgehend erfüllt. Die PKW werden mehrheitlich unterirdisch untergebracht, was im Vergleich zur heutigen Situation die Lärmbelastung des Quartiers und ebenso die optische Dominanz der PKW im Gebiet reduziert und zusätzlich eine stärkere Durchgrünung zulässt, was den heutigen Planungsstandards sowie Ansprüchen von Bewohnern an ein Quartier entspricht.

Leider lassen sich jedoch nach derzeitigen Planungen aufgrund der Anforderungen an die Stellplatzanzahl nicht sämtliche Stell- und Parkplätze unterirdisch anordnen und es müssen einige oberirdische Anlagen zusätzlich geschaffen werden bzw. bestehen bleiben.

Es wurde in den Planungen jedoch darauf geachtet, dass Durchwegungsverkehre verhindert werden. So erfolgt die Gebietserschließung über den Friedrichsgaber Weg, der die Hauptlast (90 %) tragen wird, und den Röntgengang. Hierdurch wird weiterhin eine grüne, verkehrsfreie Mitte geschaffen, die, gerade auch für Kinder, eine sichere, eigenständige Erlebbarkeit des Quartiers ermöglicht.

Die Stellplatzfläche am Röntgengang wurde im Besonderen kritisch betrachtet. Als Gründe wurden die Zuwegung über den Röntgengang genannt und die dadurch entstehende Lärm-entwicklung in diesem Bereich.

Der sich aus der zusätzlichen Bebauung ergebende Verkehr für die Stellplatzfläche am Röntgengang beschränkt sich auf den Zielverkehr der Anwohner aus dem Quartier. Von einer deutlichen Erhöhung wird nicht ausgegangen (siehe hierzu auch oben).

In Verbindung mit der Errichtung des geplanten Startergebäudes wird auch die Zahl an erforderlichen Stellplätzen für das Bestandsgebäude am Röntgengang mitgeschaffen.

Durch eine ausreichende Zahl an Stell- und Parkplätzen innerhalb des Plangebietes wird der derzeit bestehende „Suchverkehr“ nach einer Abstellmöglichkeit minimiert und die Verkehrsflüsse innerhalb des Gebiets und der angrenzenden Straßenflächen verringert.

Im Rahmen der bisherigen Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 293 ist bereits eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden. Soweit erforderlich wird diese im Laufe des weiteren Verfahrens erweitert und die Ergebnisse in der Planung berücksichtigt.

Vorschläge für eine geänderte Planung am Röntgengang sahen vor, dass diese Stellplätze auch in einer Tiefgarage untergebracht werden und diese ggf. über den Friedrichsgaber Weg erschlossen werden könnte.

Die Unterbringung der Stellplätze am Röntgengang in einer Tiefgarage wird im weiteren Verfahren geprüft.

Dabei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Fläche für die Tiefgarage auch aufgrund der zu erhaltenden Bestandsbebauung sowie der Bäume und des Knickes und des Tarzan-Schwingers begrenzt ist. Deswegen war dies nachzeitigem Stand nicht möglich.

Freiflächenplanung

Die Freiflächenplanung wurde in Bezug auf den Wegfall der Abstandsgrünfläche zwischen dem Röntgengang und dem Sauerbruchring durch die geplante Bebauung mit dem „Starter-

gebäude“ bemängelt. Nach Aussagen der Einwender ist sie sowohl Spiel- als auch Nachbarschafts- bzw. Kommunikationsfläche.

Die bestehenden Freiflächen innerhalb des Plangebietes besitzen zum derzeitigen Zeitpunkt eine geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Die Planungen sehen vor, die Freiflächen neuzugestalten. Dabei werden neue private wie auch halböffentliche Grünräume für die Kinder aber auch für die übrigen Bewohner geschaffen.

Trotz des Wegfalls der grünen Abstandsfläche wird der durchgrünte Charakter im Gesamtkontext der Siedlung gestärkt, im Besonderen dadurch, dass die bestehende, das Gebiet dominierende und durchquerende, Erschließungsfläche überplant wird. Stattdessen erfolgt die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vor allem unterirdisch bzw. auf kleineren, zukünftig durchgrünten Stell- bzw. Parkplatzflächen.

Damit werden durch die Aufwertung der bestehenden Freiflächen neue Kommunikationsbereiche innerhalb des Quartiers geschaffen. Durch die Umgestaltung werden Barrieren vermindert, um für alle Bewohner weitere Bereiche zu erschließen, die gemeinsam genutzt werden können.

Im Zuge der Kritik an der Freiflächenplanung wurde die Befürchtung geäußert, dass durch die Neuplanungen keine Spielflächen für die Kinder mehr in dem Quartier liegen.

Durch die gänzliche Umplanung der Freiflächen werden neue Räume für Kinder geschaffen und die derzeit als mangelhaft eingestuft Kleinkinderspielplätze durch neue ersetzt. Diese sind entsprechend der Landesbauordnung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Vorhabenträgers nachzuweisen. Die Regelung von Kleinkinderspielplätzen obliegt nicht der Regelungskompetenz eines Bebauungsplanes.

Im Zuge der Freiflächengestaltung, auch in Abstimmung der Herstellung von ausreichend Stell- und Parkplätzen, war es das hervorgehobene Ziel der Stadt Norderstedt, wie oben auch schon beschrieben, eine verkehrsfreie Mittelachse im Quartier zu schaffen. Diese ermöglicht den Kindern des Quartiers und auch der Umgebung eine möglichst sichere Durchquerung des Gebietes und Erreichbarkeit der einzelnen Kleinkinderspielplatzanlagen sowie dem Tarzan-Schwinger.

Der Tarzan-Schwinger als eine wichtige öffentliche Spielplatzfläche wird zukünftig über den Bebauungsplan gesichert und stellt eines der Planungsziele der Stadt Norderstedt für das Quartier dar. Gemäß des Kinderspielplatzbedarfsplans der Stadt Norderstedt ist kein weiterer Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen in dem Bereich gegeben.

Kritik an der Beteiligung

Im Weiteren wurde Kritik an dem Verfahren im Sinne der Beteiligung der Öffentlichkeit geübt. Einige Bewohner und Anlieger des Quartiers äußerten, dass sie sich zu spät und daher nicht umfassend in die Planungen eingebunden fühlten.

Durch die Informationsveranstaltung am 28.04.2016 hat die Stadt Norderstedt gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 293 informiert. Das geplante Vorhaben befindet sich somit am Anfang des Planungsprozesses, trotz einer bereits seit ca. vier Jahren andauernden Planungsphase (Aufstellungsbeschluss 2012). Zu diesem frühen Zeitpunkt des Planungsprozesses wird die Öffentlichkeit entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in die Planungen einbezogen, um vorgebrachte Anregungen und Bedenken im Rahmen des Abwägungsprozesses zu prüfen und diese im weiteren Planungsprozess ggf. zu berücksichtigen.

Die Stadt Norderstedt informiert nicht nur ortsüblich entsprechend der gesetzlichen Vorgaben durch die Norderstedter Zeitung, sondern stellt auch in und am Gebiet sowie zentralen

Standorten der Stadt im näheren Umkreis des Plangebietes Aufsteller mind. 2 Wochen vor der Veranstaltung auf. Weiterhin werden die Unterlagen im Internet bereitgestellt. Neben der Veranstaltung kann sich jeder Interessierte in einem persönlichen Termin bei dem Planer über das Projekt jederzeit, auch außerhalb der Beteiligungsfristen, über den Planungsstand informieren. Außerdem können Informationsflyer zu dem jeweiligen Projekt mitgenommen werden, die die grundlegenden Informationen zu dem Verfahren sowie die Kontaktpersonen benennt.

Eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen der Offenlage.

Eine zu späte Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb des Planungsprozesses ist daher zu verneinen. Planungsprozesse unterliegen keinen zeitlichen Bindungen, was die Dauer des Prozesses betrifft.

Die Anregungen werden daher nicht berücksichtigt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange ist in der Scoping-Tabelle (siehe Anlage 7) dargestellt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die noch ausstehenden Untersuchungen werden im weiteren Verfahren des B-Planes durchgeführt.

Anlagen:

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
2. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
3. Eingegangene Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
4. Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
6. Protokoll der Veranstaltung
7. Scoping-Tabelle
8. Liste der anonymisierten Einwender (**nicht öffentlich**)