

# B E S C H L U S S V O R L A G E

			<u>Vorlage-Nr.: B 02/0366</u>	
<b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b>			<b>Datum: 08.07.2002</b>	
<b>Bearb.</b>	: Frau Weule	<b>Tel.:</b>	<b>öffentlich</b>	<b>nicht öffentlich</b>
<b>Az.</b>	: 601.4/br-ke		<b>X</b>	

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr**

**05.09.2002**

**B 34 - Garstedt - (Neufassung); Gebiet: "Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg"; hier: Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**Beschlussvorschlag**

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 34 – Garstedt – (Neufassung), Gebiet: “Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg” die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgen. Das für diesen Bereich erarbeitete städtebauliche Konzept zur Nachverdichtung wird als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Kenntnis genommen und gebilligt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3.1, 4, 6, 7, 8, 9 und 11 der Anlage 3 dieser Vorlage durchzuführen.

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 Planungsausschuss, jetzt Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr, hatte in seiner Sitzung am 21.09.1995 den Grundsatzbeschluss gefasst zur Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 34 – Garstedt – aus dem Jahre 1969 mit dem Ziel einer Nachverdichtung im Gebiet zwischen Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg und Bahntrasse.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Zuvor waren erste Nachverdichtungsüberlegungen der Grundeigentümerin Schiffszimmerer-Genossenschaft in der 62. Sitzung der Technischen Kommission am 28.06.1995 beraten und grundsätzlich positiv gesehen worden.

In der 66. Sitzung der Technischen Kommission am 20.01.1999 wurde das inzwischen weiterentwickelte städtebauliche Konzept vorgestellt; die Bearbeitung war im Auftrag der Schiffszimmerer-Genossenschaft durch die Planungsgruppe Professor Laage (PPL) und die Landschaftsarchitekten Hess, Jacob in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte erfolgt.

Es schlossen sich weitere Überarbeitungen des städtebaulichen Konzepts durch PPL, Vorarbeiten zum Grünordnungsplan durch das Büro Hess, Jacob, Untersuchungen zur Lärmproblematik an sowie eine frühzeitige Beteiligung der städtischen Fachdienststellen.

Nach grundsätzlicher Klärung der Rahmenbedingungen kann jetzt auf der Grundlage des von PPL erstellten städtebaulichen Entwurfs (Stand: 04.07.2002) das Bebauungsplanverfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eingeleitet werden. Das Konzept sieht vor, dass der bestehende dreigeschossige Wohnungsbau mit zur Zeit 108 Wohneinheiten (WE) um weitere 56 WE ergänzt wird. Diese sollen in Form einer Randbebauung zur Bahntrasse hin (44 WE) und als Dachaufbauten auf einem Teil der Altbauten (12 WE) realisiert werden. Näheres zum Entwurf ist den als Anlage 2 beigefügten Erläuterungen zu entnehmen.

Die geplante Nachverdichtung befindet sich zwar im Einklang mit dem "Leitbild Flächennutzungsplan/Zielkonzept Stadtplanung", führt jedoch zu einem Zielkonflikt mit dem Leitbild des "Lärminderungsplans Norderstedt" (Beschlüsse 20.06.02 im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr): Der Zielwert 65 dB(A)<sub>tags</sub> für gesundes Wohnen kann insbesondere am direkt am Buchenweg gelegenen Gebäude nicht eingehalten werden. (Die im Leitbild beschlossenen max. 55 dB(A) zur Sicherung der Aufenthaltsqualität werden im geplanten Innenhof weitestgehend eingehalten.)

Ein Verzicht auf dieses Gebäude würde sowohl die innenliegenden Freiräume wie auch die hinter diesem Gebäude liegenden Wohnungen verlärmern.

Das belastete Gebäude kann mit passivem Lärmschutz ausgestattet werden. Die Lärm belastete Seite ist die Nordseite, auf der üblicherweise die Erschließung und Funktionsräume im Grundriss berücksichtigt werden. Daher ist in der Abwägung zwischen Wegfall des Gebäudes und seiner Ausstattung mit Lärmschutz letzterem Verfahren der Vorzug zu geben.

Zur Veranschaulichung der geplanten Gesamtsituation ist ein Modell im Maßstab 1:500 hergestellt worden. Die Planung wird in der Sitzung durch die beauftragten Planungsbüros erläutert.

Zwischen der Stadt Norderstedt und der Schiffszimmerer-Genossenschaft wurde mit Wirkung vom 26.04.2002 ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Übernahme der Planung durch die Vorhabenträger, d. h. Erstellung des Bebauungsplanes einschließlich Gestaltungskonzept, des Grünordnungsplanes sowie der weiteren erforderlichen Fachplanungen; darin sind die o. g. Planungsbüros vertraglich festgelegt worden. Die Erarbeitung der Planung erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung.

Die Schiffszimmerer-Genossenschaft hat am 11.06.2002 im Gemeindezentrum der Paul-Gerhard-Gemeinde eine interne Mieterinformation über ihre Planungsabsichten durchgeführt. Die Realisierung der ersten Neubauten ist frühestens für das Jahr 2004 vorgesehen.

#### **Anlage(n)**

1. Geltungsbereich des B 34 - Garstedt - (Neufassung)
2. Erläuterungen zum städtebaulichen Vorentwurf
3. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Fraktionen erhalten je ein farbiges Exemplar des städtebaulichen Konzeptes im Maßstab 1:1000.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------