

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

			Vorlage-Nr.: B 03/0124	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 04.04.2003	
Bearb.	: Frau Rimka	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: 6013 - mö		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr
Stadtvertretung

15.05.2003
24.06.2003

**B-Plan 224 Südgebiet "Reiherhagen", westlich AKN-Trasse, nördlich Reiherhagen, östlich Föhrenkam-
pa) Entscheidung über die Anregungen) Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

a) Entscheidung über die Anregungen

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung sowie der eingeschränkten Beteiligung eingegangenen Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange/ Privatpersonen und Unternehmen werden

berücksichtigt

Punkt 1 : VHH	vom 19.12.2002
Punkt 2 AKN	vom 07.01.2003
Punkt 3 IHK	vom 13.01.2003
Punkt 4 SVG	vom 14.01.2003
Punkt 6 Kreis Segeberg	vom 30.01.2003
Punkt 9 Einwender	vom 16.01.2003
Punkt 10 Einwender	vom 16.01.2003

teilweise berücksichtigt

Punkt 5 Kreis Segeberg	vom 13.01.2003
---------------------------	----------------

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

Punkt 8
Forstamt Segeberg

vom 31.01.2003

Punkt 13
Einwender

vom 26.01.2003

nicht berücksichtigt

Punkt 7
Wasserverband Mühlenau

vom 17.01.2003

Punkt 11
Einwender

vom 21.01.2003

Punkt 12
Einwender

vom 23.01.2003

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Anregungen wird auf die Ausführung zur Sach- und Rechtslage dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen vorgebracht haben, sowie die Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung, den Bebauungsplan Nr.224 Süd, Gebiet : "Reiherhagen", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - in der zuletzt geänderten Fassung vom 26.03.2003, als Satzung.

Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 3 zu der Vorlage - Stand : 26.03.2003 - gebilligt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und von der Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend : ...

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:
Haushaltsplan:
Ausgabe:
Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Der geänderte Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 224 – Norderstedt – wurde am 06.05.1999 im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr sowie in der Stadtvertretung am 06.07.1999 beschlossen.

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

Der Entwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 03.06.1999 gebilligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde daraufhin durchgeführt; das Ergebnis wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 20.01.2000 zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 06.07.2000 wurde die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich zu teilen und die Bebauungsplanverfahren Nr. 224 unter den Bezeichnungen Nr. 224 Nord und Nr. 224 Süd fortzusetzen.

Der B-Plan 224 Süd umfasst die nördlich des Reiherhagen geplante und vorhandene Wohnbaufläche, Teile des nördlich angrenzenden, geplanten Grünzuges sowie die Fläche der Friedhofserweiterung .

Am 20.06.2002 wurde im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Grundsatzbeschluss gefasst, der die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 224 Süd für den geplanten Neubaubereich auf der Grundlage eines Bebauungsvorschlages eines Bauträgers zu erarbeiten.

Der entsprechende Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde daraufhin in der Sitzung des Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr am 21.11.2002 gefasst. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.12.2002 bis 20.01.2003 statt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Vor, während und nach der öffentlichen Auslegung sind von den folgenden Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind :

<u>Punkt 1</u> VHH	vom 19.12.2002
<u>Punkt 2</u> AKN	vom 07.01.2003
<u>Punkt 3</u> IHK	vom 13.01.2003
<u>Punkt 4</u> SVG	vom 14.01.2003
<u>Punkt 5</u> Kreis Segeberg	vom 13.01.2003
<u>Punkt 6</u> Kreis Segeberg	vom 30.01.2003
<u>Punkt 7</u> Wasserverband Mühlenau	vom 17.01.2003
<u>Punkt 8</u> Forstamt Segeberg	vom 31.01.2003
<u>Punkt 9</u> Einwender	vom 16.01.2003
<u>Punkt 10</u> Einwender	vom 16.01.2003
<u>Punkt 11</u> Einwender	vom 21.01.2003
<u>Punkt 12</u> Einwender	vom 23.01.2003
<u>Punkt 13</u> Einwender	vom 26.01.2003

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

Zu den o. g. im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung. :

**zu Punkt 1 :
VHH**

vom 19.12.2002

Die VHH behaupten, dass die Gestaltung des Einmündungsbereiches Reiherhagen/ Friedrichsgaber Weg nicht der für die Planfeststellung der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße vorabgestimmten Lösung entspricht, die einen bustauglichen Wendehammer vorsieht. Es wird der Wunsch geäußert diese Lösung in den B-Plan- Entwurf einzuarbeiten.

Die Anregungen sind berücksichtigt.

Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht bereits in ihrem Zuschnitt den angesprochenen Wendehammer.

**Zu Punkt 2
AKN**

vom 07.01.2003

Die AKN gibt folgende Hinweise :

1. Die AKN haftet für keinerlei Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb hervorgerufen werden.
2. Anliegergrundstücke an das Bahngelände sind durch ordnungsgemäße wirksame Einfriedungen gegenüber dem Bahngrundstück abzugrenzen.
3. Anpflanzungen auf den Anliegerflächen dürfen den Eisenbahnbetrieb nicht gefährden.
4. Auf den ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind Pflanzabstände für Sträucher und Bäume einzuhalten.
5. Im Bereich der Bahnübergänge sind Sichtflächen freizuhalten.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Zu Punkt 3
IHK**

vom 13.01.2003

Die IHK regt an, den B-Plan sowie die Straßenplanungen mit der Fa. Jungheinrich abzustimmen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Planungsabsichten der Fa. Jungheinrich werden in einem eigenständigen Verfahren aufgegriffen. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss wurde bereits im Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr gefasst.

**Zu Punkt 4
SVG**

vom 14.01.2003

Die SVG regt an, die Begründung zum Thema ÖPNV erläuternd zu ergänzen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Zu Punkt 5
Kreis Segeberg**

vom 13.01.2003

1. Gegen die Festsetzungen bestehe aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege erhebliche Anregungen, da kein naturschutzrechtliches Verfahren eingeleitet sei.
2. Aus Sicht des Grundwasserschutzes sollte ein Querverweis im Punkt Wasserschutzgebiet auf den Festsetzungstext zum Wasserschutzgebiet erfolgen.
3. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist unter Punkt 3.7 der Begründung zu ergänzen.
4. Hinweis : Die Versickerung des gesamten Niederschlagswassers bedarf der Erteilung einer Erlaubnis nach § 7 WHG

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

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- Zu 1.: Das Verfahren zum GOP ist parallel zum B-Plan eingeleitet worden. Kreisintern sind die Unterlagen bedauerlicherweise nicht an die UNB weitergeleitet worden.
- Zu 2.: Die Begründung wird ergänzt.
- Zu 3.: Die Begründung wird ergänzt
- Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Zu Punkt 6

Kreis Segeberg

vom 30.01.2003

1. Es bestehen formelle Anregungen, da der zum B-Plan gehörende GOP noch nicht festgestellt ist.
2. Es wird auf die Anregungen zum GOP-Verfahren verwiesen (evtl. erhöhter Ausgleichsbedarf)
3. Es sollte nochmals geprüft werden, ob weitere Darstellungen aus dem GOP (Knickneuanlage, Knickschutzstreifen) gem. LNatSchG übernommen werden können.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

- Zu 1.: Der GOP gilt mit Schreiben vom 25.03.2003 als festgestellt. Die Anregungen sind dadurch gegenstandslos geworden.
- Zu 2.: Die Anregungen sind im GOP-Verfahren eingearbeitet worden. Die textliche Festsetzung 5.5 des B-Planes wird analog geändert.
- Zu 3.: In den B-Plan sind die Inhalte des GOPs, soweit rechtlich machbar, übernommen worden. So sind u.a. die Knickschutzbereiche, die Flächen zum Anpflanzen von Knicks sowie zahlreiche textliche Festsetzungen (4.3 - 4.7, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 6.1, 6.2, 11.2 - 11.3) im Sinne des Grünordnungsplanes übernommen worden.

Zu Punkt 7

Wasserverband Mühlenau

vom 17.01.2003

Der Wasserverband fordert den Bau des Regenrückhaltebeckens unterhalb des Friedrichsgaber Weges, bevor weitere Baugebiete an die Moorbek angeschlossen werden.

Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Das Regenrückhaltebecken III ist für die Entwässerung des Einzugsbereiches Norderstedt-Mitte (im wesentlichen südlich Waldstraße, westlich U-Bahn, nördlich Buchenweg) erforderlich. Der Einzugsbereich der Moorbek nördlich der Waldstraße - einschließlich des B-Plan Gebietes - wurde bereits in der genehmigten Planung zum Regenrückhaltebecken Waldstraße/Oberflächenentwässerung Schulzentrum Nord berücksichtigt. Die Forderung des Wasserverbandes ist zwar grundsätzlich berechtigt, jedoch nicht in diesem Fall, da die Oberflächenentwässerung durch das Regenrückhaltebecken Waldstraße sichergestellt ist, zumal sich der Anteil des abzuführenden Oberflächenwassers durch das Versickerungsgebot auf den privaten Grundstücken auf die Straßenflächen reduziert.

Zu Punkt 8

Forstamt Segeberg

vom 31.01.2003

1. Das Forstamt interpretiert die Planung B 224 Süd dahingehend, dass die Stadt Norderstedt an der Fortführung der Oadby-and Wigston-Straße nach Norden festhält. Diese Planungen widersprechen dem gültigen F-Plan; die Belange des Forstes stünden diesem Ansinne entgegen.
2. Der Rückbau eines Teils des Reiherhagens als Rad- und Fußweg muss in Abstimmung mit dem Forstamt erfolgen.
3. Im Planfeststellungsverfahren zur Verlängerung der Oadby-and Wigston-Straße sollte die Untere Forstbehörde des Kreises Segeberg beteiligt werden.
4. Die formelle Waldumwandlung für die Erweiterungsfläche des Friedhofes ist zu beantragen.

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

5. Es ist von Seiten des Forstamtes nicht erforderlich, die Friedhofsfläche dem geplanten Verlauf der Verlängerung der Oadby-and Wigston-Straße anzupassen.
6. Die Einschätzung zum Schutzgut Landschaft wird von forstbehördlicher Seite nicht geteilt; die Wohn- und Arbeitstättenqualität der Region nehme durch diese Planung ab. Die Ausführungen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Tierwelt sind nicht ausreichend, da das Rehwild sowie andere Niederwildarten nicht berücksichtigt seien.
7. Das Forstamt lehnt den B-Plan entschieden ab, da mögliche alternative östliche Trassenführungen für die nördliche Verlängerung der Oadby-and Wigston-Straße ausgeschlossen werden. Das B-Planverfahren ist anzuhalten und erst weiter zu verfolgen, wenn über den Bau und Verlauf der Oadby-and Wigston-Straße mit Planfeststellungsbeschluss entschieden wurde.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- Zu 1.: Die Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens 224 Süd. In der Begründung des B-Planes ist unter 3.6. erläutert, dass die Stadt Norderstedt unabhängig von diesem B-Plan-Verfahren die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens zur Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße als Verbindung zwischen Waldstraße und Ulzburger Straße vorbereitet.
- Zu 2.: Im Rahmen der Ausbauplanung wird eine Abstimmung herbeigeführt.
- Zu 3.: Die Untere Forstbehörde ist, wie andere betroffene Träger öffentlicher Belange, im Planfeststellungsverfahren zu beteiligen.
- Zu 4.: Die formelle Waldumwandlungsantrag ist bereits mit Schreiben vom 11.11.2002 beantragt.
- Zu 5.: Es wird als durchaus sinnvoll erachtet, den Zuschnitt der geplanten Friedhofsfläche dem bisher geplanten Trassenverlauf der Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße anzupassen. Die Festlegung von Geltungsbereichen und Inhalten von B-Plänen liegt in der Planungshoheit der Gemeinden.
- Zu 6.: Bei der Ausweisung neuer Bauflächen muss die Stadt Norderstedt die verschiedenen Belange gegeneinander abwägen, um Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering zu halten. Im GOP wird dargelegt, dass der Freiraum zwischen Wald- und Siedlungsrand künftig verkleinert wird. Dennoch ist eine Bebauung, die sich unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen nach Art und Dichte der Bebauung anschließt, als geringerer Eingriff in Natur und Landschaft anzusehen, als wenn alternativ neue Wohnbauflächen im weitgehend unbebauten Außenbereich ausgewiesen würden. Die Ausführungen zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Tierwelt wurde im Umweltbericht ergänzt. Eine Einengung und Qualitätsminderung des Lebensraumes für das vorkommende Rehwild und andere Niederwildarten wird festgestellt. Die Schwere der Beeinträchtigung rechtfertigt aber keine Veränderung der Planung.
- Zu 7.: Über die Aufstellung von B-Plänen entscheidet die Gemeinde in eigener Planungshoheit. Das Gebiet des B-Planes 224 Süd ist bereits im rechtswirksamen FNP 1984 als Wohnbaufläche dargestellt. Der B-Plan und das im Zusammenhang stehende städtebauliche Konzept ist somit aus dem FNP entwickelt. Ob und inwieweit das geplante Planfeststellungsverfahren Oadby-and-Wigston-Straße durch die Aufstellung des B-Planes 224 Süd erschwert wird, ist ggf. im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zu klären. Die Quantität des Eingriffs ist jedoch nicht alleiniger Maßstab für eine Bewertung möglichen Trassenführung der Oadby-and-Wigston-Straße .

Zu Punkt 9

Einwender

vom 16.01.2003

Die Baufahrzeuge für das Baugebiet sollen nicht die Wohnstraßen benutzen, sondern ausschließlich von der Lawaetzstraße an- und abfahren.

Die Anregung wird berücksichtigt. Sie ist jedoch nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens.

Es wird jedoch sichergestellt, dass eine Baustraße von der Lawaetzstraße in den B-Plan-Bereich angelegt wird, um den Baustellenverkehr von Norden in das Gebiet zu führen (Beschluss des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 20.01.2000). Entsprechende Vereinbarungen über Baustellenzufahrten werden in die Kaufverträge der Grundstücke übernommen.

Zu Punkt 10

Einwender

vom 16.01.2003

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

Die Baufahrzeuge für das Baugebiet sollen nicht die Wohnstraßen benutzen, sondern ausschließlich von der Lawaetzstraße an- und abfahren.

Die Anregung wird berücksichtigt. Sie ist jedoch nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens (Begründung s. zu 9.).

**Zu Punkt 11
Einwender**

vom 21.01.2003

Im Baugebiet 12 soll die östliche Baugrenze um 2,0 m weiter nach Osten und die nördliche Baugrenze um 3,0 m weiter nach Norden verschoben werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Im Baugebiet 12 sind die Möglichkeiten der Bebaubarkeit großzügig bemessen. So sind die Baugrenzen weit gefasst; die Geschossigkeit ist gegenüber dem Bestand auf II erhöht worden. Weitere Festsetzungen zu Gebäude- bzw. Dachhöhen sind nicht getroffen, so dass durchaus III-geschossig wirkende Baukörper entstehen könnten. Aufgrund dieser möglichen Ausnutzung sind die Abstände zur Grünfläche sowie zur nördlich angrenzenden geplanten I-geschossigen Bebauung mit 5 m bzw. 7,5 m festgesetzt worden.

**Zu Punkt 12
Einwender**

vom 23.01.2003

Die Errichtung von Nebenanlagen in Stahl soll ermöglicht werden.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Der B-Plan setzt als Material für Nebenanlagen Ziegel, Putz und Holz fest. Sonstige Beschränkungen, wie z.B. Farbauswahl, sind nicht gegeben. Somit ist eine hinreichend breite Auswahl gegeben.

**Zu Punkt 13
Einwender**

vom 26.01.2003

Der Einwender regt folgende Punkte an :

1. Die in den Baugebieten 11-13 ausgewiesene GRZ/ GFZ unterschreitet die GRZ/ GFZ in den übrigen Baugebieten sowie nach BauNVO zulässigen Obergrenzen. Die GRZ / GFZ sollte im Plangebiet einheitlich sein.
2. Im Baugebiet 13 sollte die Geschossigkeit entsprechend der Nachbarschaft auf II erhöht werden.
3. Für das Plangebiet 13 sollte die Grenze zur Grünfläche um ca. 11m analog zum Baugebiet 4 nach Norden verschoben werden.
4. Das Baugebiet 13 sollte aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden.
5. Für das Baugebiet 13 sollten die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO zugelassen werden.
6. Die Baugrenzen sollten nicht im Widerspruch zur GRZ/GFZ stehen.
7. Die Baugrenzen 11 und 13 sollten verschmolzen werden.
8. Für die Baukörper, die entfallen sollen, ist eine Bestandsregelung zu treffen.
9. Für das Flurstück 12/11 sollte eine Bestandsregelung für die vorhandenen Stellplätze erfolgen.
10. Für die übrigen Punkte im Teil B ist ebenfalls eine Bestandsregelung zu treffen.
11. Die geplante Rad- und Fußwegeverbindung an der AKN ist darzustellen.
12. Der Darstellung des nördlichen Grundstücksteils des Flurstückes 12/10 als Grünfläche wird widersprochen. Es wird in Hinblick auf die §§ 39-42 BauGB darauf hingewiesen, die vorgenannten Anregungen zu berücksichtigen.
13. Es wird angeregt, die betroffenen Bürger in persönlichen Gesprächen an der Entwicklung der Planung zu beteiligen und verständlicher zu informieren.

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

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

- Zu 1. und 2.: Die Festsetzung der GRZ / GFZ erfolgt nach den städtebaulichen Zielen und muss somit den konkreten städtebaulichen Situationen angepasst werden. Eine einheitliche Festsetzung im gesamten Plangebiet würde die jeweilige örtliche Gegebenheit unberücksichtigt lassen und wäre ebenso fehlerhaft, wie die bloße Orientierung an den nach BauNVO zulässigen Obergrenzen.
Die GRZ resultiert aus den Besonderheiten des Baugebietes. Das Baugebiet weist im Gegensatz zu den sonstigen im Plangebiet vorhandenen Einzel- und Doppelhausbaugebieten deutlich mehr nicht überbaubare Grundstücksteile auf. Hierzu zählen die über 40m lange Zuwegung, die aufgrund der fehlenden direkten Belegenheit an einer öffentlichen Straße notwendige Wendemöglichkeit sowie die "Abstandsflächen" zu den erhaltenswerten Bäumen. Die GRZ muss somit zwangsläufig geringer sein als in den Baugebieten 8 und 9.
Das Baugebiet 13 zeichnet sich weiterhin durch seine besondere Lage aus. Es hat im Gegensatz zu allen anderen Baugebieten keine direkte Belegenheit an einer öffentlichen Straße; dieser rückwärtige Grundstücksbereich ist durch eine über 40 m lange private Zuwegung erschlossen.
Aufgrund dieser Erschließungssituation und der dadurch entstehenden Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke ist eine höhere Ausnutzung dieses Gebietes städtebaulich nicht verträglich.
Aus diesem Grund ist sowohl die Anzahl der Wohneinheiten wie auch die Geschossigkeit beschränkt worden. Die Geschossigkeit dieses Einzel- und Doppelhausgebietes entspricht der der Gebiete 8 und 9.
- Zu 3.: Im Rahmen der Erstellung des B-Planes wurden die Möglichkeiten der Bebauung unter lärmtechnischen Gesichtspunkten durch das Büro Masuch und Olbrisch geprüft. Die Festsetzung der Baugebiete bestimmt sich durch den Abstand zu dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Die städtebaulich mögliche Ausdehnung von WA-Bebauung wurde aus dem Gutachten übernommen. Einer Verschiebung der nördlichen Baugebietsgrenze kann daher nicht entsprochen werden.
- Zu 4.: Der bestehende Betrieb genießt Bestandsschutz. Städtebauliches Ziel ist es jedoch , die in dem gesamten Wohngebiet westlich des Friedrichsgaber Weges vorhandene Wohnnutzung zu stärken. Aufgrund der Erschließungssituation des Baugebietes 13 über eine private Erschließungsstraße in den rückwärtigen Bereich und der dadurch entstehenden Beeinträchtigungen für die Nachbargrundstücke ist es städtebaulich nicht verträglich, eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu festigen.
- Zu 5.: Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO beinhalten Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Aufgrund der Erschließungssituation sowie der Lage in einem nahezu "Reinen Wohngebiet" sind diese Nutzungen städtebaulich nicht vertretbar.
- Zu 6.: Die Baugrenzen stehen nicht im Widerspruch zur GRZ/GFZ.
- Zu 7.: Städtebauliches Ziel ist es für den Bereich der vorhandenen Bebauung eine behutsame Nachverdichtung vorzusehen, die auch in Hinblick auf die Nachbarschaft nicht maßstabssprengend ist. Aus diesem Grund wurde auch die GRZ für das Baugebiet 10 gegenüber dem Bestand reduziert. Eine Verschmelzung der Baugrenzen der Baugebiete 11 und 13 würde aber gerade diese für diesen Bereich unmaßstäbliche Bebauung ermöglichen. Sie ist daher nicht gewollt.
- Zu 8., 9. u. 10.: Der Bestandsschutz gilt unabhängig von den B-Plan-Festsetzungen.
- Zu 11.: Die entlang der AKN-Trasse vorgesehene Rad- und Fußwegeverbindung wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Oadby-and-Wigston-Straße bestimmt.
- Zu 12.: Die Darstellung des nördlichen Grundstücksteils als Grünfläche erfolgt, um die bereits im F-Plan dargestellte in Ost-West-Richtung verlaufende Grünverbindung in der B-Planung als öffentliche Grünfläche zu sichern. Diese Grünverbindung dient der Vernetzung der Grünflächen von der Moorbekniederung im Süden kommend, über das Schulzentrum Nord hin zum Rantzauer Forst im Westen. Eine Übernahme ist beabsichtigt; finanzielle Regelungen sind unabhängig vom B-Plan-Verfahren zu treffen.
- Zu 13. Neben den nach dem Gesetz vorgesehenen Bürgerbeteiligungen (frühzeitige Bürgerbeteiligung, öffentliche Auslegung) haben alle Bürger während der Öffnungszeiten oder nach individueller Terminabsprache die Möglichkeit sich persönlich zu informieren bzw. beraten zu lassen. Auf Wunsch werden Bürger auch, wie in diesem Fall, telefonisch über die Offenlage informiert. Die Anregungen der Bürger während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung werden in die Planung ebenso wie die der Träger öffentlicher Belange und der Fachdienststellen mit einbezogen und im Planungsprozess mit anderen Belangen abgewogen.

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

Auf Grund der im Grünordnungsplan-Verfahren 224 Süd eingegangenen Stellungnahmen musste der Grünordnungsplan 224 Süd bzgl. der Ausgleichsflächenthematik überarbeitet werden.

Die Bilanzierung wurde geringfügig korrigiert. Der extern erforderliche Ausgleichsbedarf musste um 250 qm erhöht werden.

Diese Änderung führte dazu, dass die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes und des B-Planes (5.5) geändert wurden.

Der abschließende Beschluss zum Grünordnungsplan wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 20.02.2003 gefasst. Der Grünordnungsplan gilt mit Schreiben des Kreises Segeberg vom 25.03.2003 als festgestellt.

Durch diese erforderlich gewordene Änderung der textlichen Festsetzung 5.5. des B-Planes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine eingeschränkte Beteiligung wurde auf Grund der Änderung durchgeführt.

Während der eingeschränkten Beteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Der Bebauungsplan 224 Süd , Gebiet : "Reiherhagen" wird den politischen Gremien in der Fassung vom 26.03.2003 zur Fassung des Satzungsbeschlusses vorgelegt.

Anlage(n)

1. Anregungen
2. Textliche Festsetzungen des B-Planes 224 Süd, Stand: 26.03.2003
3. Begründung des B-Planes 224 Süd, Stand: 26.03.2003

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