

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 06/0158/1
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 19.05.2006
Bearb.	: Frau Weule, Karin	Tel.:	öffentlich
Az.	: 6013/weu - ti		

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtvertretung	30.05.2006

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 154 Ost - Norderstedt -, 2. Änderung "Wohnbebauung Am Knick", Gebiet: Zwischen Am Knick und U-Bahn-Trasse, südlich Jugendfreizeitheim; hier: a) Entscheidung über die Anregungen b) Beschluss des Durchführungsvertrages c) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

a) Entscheidung über die Stellungnahmen

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden

berücksichtigt

Punkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 7.11, 7.12, 8, 9, 10, 11 der Träger öffentlicher Belange
 Punkt 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 2 der Öffentlichkeit

teilweise berücksichtigt

Punkt 7.7, 7.10 der Träger öffentlicher Belange

nicht berücksichtigt

Punkt 1.2 der Öffentlichkeit

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Stellungnahmen wird auf die Ausführung zur Sach- und Rechtslage (Anlagen 3 und 5) dieser Vorlage Bezug genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diejenigen, die Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

b) Beschluss des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag in der Fassung der Anlage 12 dieser Vorlage vom 18.05.2006 wird beschlossen.

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

c) Satzungsbeschluss

Auf Grund des § 10 BauGB sowie nach § 92 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein beschließt die Stadtvertretung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 Ost – Norderstedt –, 2. Änderung „Wohnbebauung Am Knick“, Gebiet: Zwischen Am Knick und U-Bahn-Trasse, südlich Jugendfreizeitheim, bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung – und dem Teil B – Text – in der zuletzt geänderten Fassung vom 05.04.2006, als Satzung.

Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 9 dieser Vorlage – Stand: 05.04.2006 – gebilligt.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird in der Fassung der Anlage 10 dieser Vorlage 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 und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Neben den bisher vorgesehenen Maßnahmen zur Bewältigung der Lärmproblematik wird die Einschränkung der Öffnungszeiten für den Bolzplatz und die Skater-Anlage während der Ruhezeiten (täglich ab 20.00 Uhr, außerdem sonntags von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr) und die Vorhangfassade für Teilbereiche der Nordfassade bzw. entsprechender Grundrissordnung in die Satzung aufgenommen.

- d)** Die Zustimmung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Nutzungseinschränkung nicht von Dauer sein soll, maximal zwei Jahre, und zwischenzeitlich im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtplanung für das Garstedter Dreieck ein Konzept zu entwickeln ist, das den Jugendlichen in Zukunft eine uneingeschränkte Nutzung einer gleichwertigen Freizeitanlage ermöglicht.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01.09.2005 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 154 Ost – Norderstedt –, 2. Änderung, gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 26.09. bis 26.10.2005 statt. Zeitgleich wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Die eingegangenen Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und von Privatpersonen sind in den anliegenden Tabellen behandelt (Anlagen 3 und 5); sie führten nicht zu wesentlichen Änderungen der Planung. Auf Grund der Anregung des Kreises Segeberg (Naturschutz) wurde die externe Ausgleichsfläche um eine 833 m² große Fläche auf dem Flurstück 14/8 der Flur 8 der Gemarkung Harksheide ergänzt; sodann wurden der Planzeichnung Lagepläne der Ausgleichsflächen beigelegt. Im Übrigen wurden Planzeichnung und Begründung redaktionell überarbeitet.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 01.09.2005

wurde von Herrn Lange der folgende Antrag gestellt:

„Der Bolzplatz soll auf Grund des Lärmkonflikts mit der geplanten Wohnbebauung auf dem Gelände verlegt werden, um eine Einschränkung der Öffnungszeiten zu verhindern. Die Verwaltung wird gebeten, die Kosten für die Verlegung zu ermitteln und Finanzierungsvorschläge zu machen. Die Nutzungen des Jugendfreizeitheimes sollen nicht eingeschränkt werden.“

Der Antrag wurde hinsichtlich Verlegungskosten und Finanzierungsvorschlag bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 15.09.2005 beantwortet.

Zur Lärmproblematik in Bezug auf die Außenanlagen des Jugendfreizeitheimes, Verlagerung der Anlagen und Einschränkung der Öffnungszeiten hat die Verwaltung unter Beteiligung des Büros Lärmkontor und unter Einbeziehung der betroffenen Fachdienststellen ergänzende Untersuchungen durchgeführt.

In einem weiteren Gutachten wurden im November 2005 durch das Büro Lärmkontor vier Varianten zur Verlegung der Außenanlagen ohne Einschränkung der Öffnungszeiten unter Einbeziehung der aktuellen Planungen des Garstedter Dreiecks untersucht, und zwar Verschiebung der Freizeitanlagen nach Norden, Nordosten sowie Südosten sowie zusätzlich bei drei der Varianten mit aktivem Lärmschutz. Es wurde davon ausgegangen, dass die Freizeitanlagen um 0,7 m abgesenkt werden und ein Schallschutzring von 5 m über Gelände die Anlagen umgibt.

Keine der untersuchten Varianten erfüllte sämtliche Anforderungen, d. h., es verblieben für Teilgebiete der geplanten Wohnbebauung Richtwertüberschreitungen oder Einschränkungen der Planungen des Garstedter Dreiecks, abgesehen von den aus städtebaulicher Sicht als unverträglich eingestuft 5 m hohen Lärmschutzringen (Innenhöhe: 5,70 m) und erheblichen Kosten von ca. 500.000 €

Schließlich wurde – da die Verlagerungsüberlegungen keine Lösung erbrachten – noch einmal genau untersucht, ob durch aktiven Lärmschutz unter Beibehaltung der Anlagen am vorhandenen Standort eine Lösung möglich wäre (Diese Überlegung war am Anfang der Planung auf Grund der Einschätzung des Büros Lärmkontor verworfen worden.).

Anfang März 2006 lag das Ergebnis des Büros Lärmkontor wie folgt vor:

Alternative A: Standorte für Bolzplatz und Skateanlage unverändert

Alternative B: Bolzplatz verkleinert und Skateanlage dorthin verlegt
(Pläne siehe Anlage 2)

Zu A:

Eine Lärmschutzwand von 5 m Höhe entlang des Bolzplatzes sowie der Skateanlage würde für den Schutz des nördlichen Gebäuderiegels während der Ruhezeiten noch nicht ausreichen (Schutz nur für das EG). Mit 6 m hohen Lärmschutzwänden kann ein Schutz für das EG und das 1. OG erreicht werden. Bei 7 m hohen Lärmschutzwänden wäre auch das 2. OG geschützt. Erst bei 8 m hohen Lärmschutzwänden wäre auch das 3. OG (Staffelgeschoss) geschützt. Die Lärmschutzwand entlang des Bolzplatzes wäre ca. 90 m lang und die entlang der Skateanlage 60 m und müsste hochabsorbierend ausgeführt werden. Dies würde Kosten von ca. 300.000,00 € bei 8 m Höhe bedeuten (Basis: 250,00 € pro m²). Hinzu kämen die Kosten für die Vorhangfassade im 3. und 4. Obergeschoss des Eckgebäudes.

Zu B:

Die Variante B stellt sich noch deutlich konfliktreicher dar als Variante A. Dies gilt sowohl für die geplanten Wohngebäude als auch für die bestehende reine Wohnbebauung jenseits der

Bahn. Grund ist die Zusammenlegung der sehr schallintensiven Skateanlage mit dem Bolzplatz. Hierdurch entsteht eine Bündelung der Schallquellen, so dass sowohl für die nahe gelegene geplante Bebauung als auch für die vorhandene reine Wohnbebauung jenseits der Bahntrasse eine deutliche Pegelerhöhung eintritt. Ein Schutz mit Hilfe einer Lärmschutzwand um das zusammengelegte Freizeitarial herum ist auf Grund der Pegelüberlagerung und des relativ weiten Abstandes zur verlegten Skateanlage nur unter sehr erhöhtem Aufwand möglich. So wäre eine Lärmschutzwand von 11,50 m Höhe notwendig, um auch in den Staffelgeschossen des nördlichen Gebäuderiegels die Richtwerte einzuhalten. Die umfassende Lärmschutzwand wäre ca. 140 m lang und müsste hochabsorbierend ausgeführt werden. Dies würde Kosten von ca. 400.000,00 € bedeuten (Basis: 250,00 € pro m²). Hinzu kämen die Kosten für die Vorhangfassade des Eckgebäudes im Bereich des 3. und 4. Obergeschosses.

Auch diese Ergebnisse kommen zu keiner verträglichen Lösung. Bis zu 140 m lange und bis zu 11,50 m hohe Lärmschutzwände im Innenstadtbereich sind aus städtebaulicher Sicht abzulehnen und kommen auch aus Kostengründen nicht infrage. Letztendlich könnte nur eine Einhausung der Freizeitanlagen das Problem an diesem Ort lösen; diese erscheint jedoch zeitnah ohne weitere grundsätzliche Überlegungen nicht realisierbar.

Im Ergebnis schlägt die Verwaltung deshalb vor, den vorhabenbezogenen B 154 Ost, 2. Änderung, mit den bisher vorgesehenen Maßnahmen zur Bewältigung der Lärmproblematik

- Einschränkung der Öffnungszeiten während der Ruhezeiten (täglich ab 20.00 Uhr, außerdem sonntags 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr)
- Vorhangfassade für Teilbereiche der Nordfassade bzw. entsprechende Grundrissanordnung

als Satzung zu beschließen vor dem Hintergrund, dass die Nutzungseinschränkung nicht von Dauer sein soll.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtplanung für das Garstedter Dreieck soll ein Konzept entwickelt werden, das den Jugendlichen in Zukunft eine uneingeschränkte Nutzung der Freizeitanlagen ermöglicht.

Der Fraktionen erhalten jeweils ein farbiges Exemplar des Bebauungsplanes sowie einen Satz der Vorhabenpläne.