

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 10/0382
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 31.08.2010
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	6013/Herr Deutenbach - sz		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr

02.12.2010

**Bebauungsplan Nr. 145 Nord, 1. Änderung "Nachverdichtung Poppenbütteler Straße Ost", Gebiet: Östlich Poppenbütteler Straße/südlich Glashütter Damm/westlich und nördlich Fußwege zur Schwentinestraße
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 145 Nord, 1. Änderung "Nachverdichtung Poppenbütteler Straße Ost", Gebiet: Östlich Poppenbütteler Straße/südlich Glashütter Damm/ westlich und nördlich Fußwege zur Schwentinestraße Teil A – Planzeichnung (Anlage 2) und Teil B – Text (Anlage 3) in der Fassung vom 07.10.2010 wird beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom 07.10.2010 (Anlage 4) wird gebilligt.

Der Entwurf des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 145 Nord, 1. Änderung "Nachverdichtung Poppenbütteler Straße Ost" -, sowie die Begründung sowie folgende Arten umweltbezogener Informationen:

- bereits eingegangene umweltbezogene Stellungnahmen
- Klimaaanalyse der Stadt Norderstedt Stand: November 1993
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt Stand: 12/2007
- Lärminderungsplanung (LMP)/Ist-Analyse 2005 Schallimmissionsplan „Straße“ 2005 der Lärminderungsplanung Stand: 2005
- Landschaftsplan 2020 der Stadt Norderstedt incl. Umweltbericht Stand: 12/2007
- Quantitative Erfassung ausgewählter Brutvogelarten Stand: 2000
- Stichtagsmessungen/Grundwassergleichenpläne Stand:
1992/93/95/98/99/ 00/03/04/05
- Orientierende Luftschadstoffmessungen an vier verkehrsexponierten Standorten Stand: 2005
- Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Luftqualitätsgüte Norderstedt Stand: 2007

sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der öffentlichen Auslegung durch berücksichtigte Stellungnahmen Änderungen des Bauleitplanentwurfes ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht

Sachbearbeiter/in	Fachbereichs-leiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister

berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Aufgrund 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 am 06.05.2010 das Ergebnis der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung hatte in diesem Rahmen dargestellt, in welcher Weise sich die Festsetzung einer „offenen Bauweise“ auf die städtebauliche Gestaltgebung des Quartiers auswirken kann. Bei der Erörterung im Ausschuss kam auch zur Sprache, dass dies im „ungünstigsten“ Fall zu einem Mix der verschiedensten Bauweisen (Gebäudeformen) führen kann, d. h. das eingeschossige Einfamilienhaus bis zum II-geschossigen Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss.

Der Ausschuss hat den Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung mit dem Zusatz versehen, *„es ist eine einheitliche Lösung beginnend mit dem Gewerbegrundstück zu finden. Für die Westseite ist eine Lösung in Anlehnung an die Variante 2 zu verfolgen“*.

Diese Variante sah im Wesentlichen eine zeilenartige Bebauung mit Reihenhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern vor.

Leider sind die Möglichkeiten, den Eigentümer des Gewerbegrundstücks zuerst zum Handeln zu bewegen, gering. Realistisch scheint nur eine Angebotsplanung. Um dem so gut wie möglich zu begegnen, wurden zahlreiche textliche Festsetzungen getroffen, die sowohl der städtebaulichen Gestaltung dienen, aber auch dem Lärmschutz.

Dagegen haben aber die Eigentümer des freien Grundstücks an der Poppenbütteler Straße einen Vorentwurf für ihre Bebauung vorgelegt. Dieses Bebauungskonzept zeigt auf, wie auch ohne größere, das Ortsbild beeinträchtigende Lärmschutzwände, einer immissionsbelasteten Situation begegnet werden kann. Wie der Schutz der Außenwohnbereiche im Einzelnen gesichert werden kann ist durch ein Lärmgutachten noch nachzuweisen.

Im Interesse eines möglichst einvernehmlichen, auch umsetzungsfähigen Planentwurfs, wurde vor Offenlage des Entwurfs mit den unmittelbar Betroffenen im kleinen Kreis ein weiteres Informationsgespräch in der Verwaltung am 21.10.2010 durchgeführt. Ziel war, den Betroffenen die in Aussicht genommenen sehr detaillierten Festsetzungen mit den Ausnahmeregelungen darzustellen.

In diesem Zusammenhang, auch den bereits erstellten, vorgenannten Vorentwurf für das Grundstück H. (Baugebiet 1) an der Poppenbütteler Straße.

Zu den vorgesehenen B-Planzielen und Inhalten ergaben sich wenig dagegen gerichtete Stellungnahmen, ausgenommen die Feststellung, dass die Betroffenen davon ausgehen, dass niemand gezwungen wird etwas zu bauen, bzw. sofort umzusetzen.

Zu dem in Aussicht genommenen Reihenhäuservorhaben (BG 1.) an der Poppenbütteler Straße wurden allerdings seitens des unmittelbar östlich angrenzenden Nachbarn erhebliche Bedenken dahingehend geltend gemacht, weil die rückwärtige Zeile (Höhe 8,70 m) genau parallel vor das vorhandene Doppelhaus (Höhe 7,60 m) mit einem Grenzabstand von 4,50 m geplant wird. Dadurch wird neben einer Einsichtnahme in das Grundstück vor allem auch eine Verschlechterung der Belichtung und Besonnung befürchtet, in dem Zusammenhang wird außerdem die höhere Ausnutzung gegenüber dem alten Plan angeführt.

Dies ist im Grundsatz zwar richtig, allerdings hat das kritisierte Vorhaben durch die Berücksichtigung erheblicher, jetzt erstmalig festgelegter Schutzabstände zum Großbaumbestand an der Südseite und die Lärmschutzverpflichtung, auch deutliche Einschränkungen hinzunehmen, die bei der Festsetzung einer adäquaten Bebauung in den Abwägungsprozess einzustellen sind. Auf die benachbarte Situation soll durch ein Staffelgeschoss mit Flachdach Rücksicht genommen werden.

Einen gesetzlich garantierten Schutz gegen Einsichtnahme gibt es nicht. Im übrigen gilt aus den Vorschriften der Landesbauordnung heraus, dass die Einhaltung der gesetzlichen Abstandsvorschriften das gegenseitige Rücksichtnahmegebot in Bezug auf Belichtung und Besonnung als erfüllt ansieht.

Einen Rechtsanspruch auf weitergehenden Abstand ergibt sich aus der LBO nicht.

Allerdings beinhaltet die festgesetzte überbaubare Fläche im wirksamen B 145 einen deutlich größeren Grenzabstand. Ob das nun angedachte Vorhaben im Sinne von rücksichtslos und erdrückend einzuschätzen ist, ist Teil der Abwägung. Hier sind die Interessen nach möglichst angemessener (gleicher) Nutzung gegenüber denen nach Abwehr einer heranrückenden Bebauung abzuwägen.

Im Interesse einer Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen haben die Antragsteller daher in Zusammenarbeit mit der Verwaltung nach der vorgenannten Erörterung mit den Betroffenen ihren Vorentwurf soweit abgeändert, dass nur noch die Giebelseite zum Nachbarn zeigt.

Dies ist aber auch das Maximale dessen, was auch seitens der Verwaltung an Abwägung durch geänderte Festsetzung der Baugrenzen zugestanden werden könnte.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Verkleinerung der Planzeichnung
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung
5. Scoping-Tabelle