

Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 352 „Zwischen Altem Buckhörner Moor und Pappelstieg“

Datum: Dienstag, 26.11.2024
Ort: K130/K131, Rathaus Norderstedt, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
Beginn: 19.00 Uhr

Teilnehmer*innen:

Dr. Christoph Magazowski	Erster Stadtrat und Baudezernent
Christine Rimka	Amtsleitung – Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Til Marwitz	Stadtplaner der Stadt Norderstedt
Vivien Winckelmann	Fachbereich Planung – Moderation
Kathrin Zander	Fachbereich Planung – Protokollführung

35 anwesende Bürger*innen (siehe Anlage 1, Anwesenheitsliste).

Herr Dr. Magazowski eröffnet die Veranstaltung, begrüßt die Anwesenden und stellt die Vertreter*innen der Stadt Norderstedt vor.

Er erläutert den Anlass der Veranstaltung und erklärt, dass es um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 352 „Zwischen Altem Buckhörner Moor und Pappelstieg“ geht.

Herr Dr. Magazowski bedankt sich bei den Teilnehmer*innen für das Interesse und freut sich auf eine rege Diskussion zu der Planung. Anschließend übergibt er das Wort an Winckelmann.

Frau Winckelmann erläutert den Ablauf der Veranstaltung anhand einer Präsentation (siehe Anlage 2, Präsentation). Sie erklärt, dass die im weiteren Verlauf der Veranstaltung vorgebrachten Anregungen für das weitere Verfahren protokolliert werden.

Anschließend stellt Frau Winckelmann das Bauleitplanverfahrens im Allgemeinen vor. Die bisher erfolgten Verfahrensschritte (Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung) werden genannt. Außerdem wird auf die noch folgenden Verfahrensschritte inkl. der Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürger*innen hingewiesen.

Frau Winckelmann erklärt, dass die heutige Informationsveranstaltung der erste Teil der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist. Im Anschluss an diese Veranstaltung werden die Unterlagen zu den Planungen im Zeitraum vom 27.11.2024 bis zum 13.01.2025 im Internet unter www.norderstedt.de/bebauungsplan veröffentlicht. Zusätzlich liegen die Unterlagen zu den Planentwürfen in diesem Zeitraum im Rathaus im Fachbereich Planung (2.Stock) aus. Parallel werden die Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den beiden Verfahren können bis zum 13.01.2025 eingereicht werden.

Frau Winckelmann berichtet außerdem, dass über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr entscheidet. Hieraus fertigt die Verwaltung einen Entwurf, der anschließend erneut dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Danach erfolgt eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, Träger öffentlicher Belange und Fachdienststellen.

Frau Winckelmann eröffnet eine kurze Fragerunde zu dem Bauleitplanverfahren im Allgemeinen. Aufkommende Fragen der Bürger*innen zum Ablauf des Bauleitplanverfahrens werden von der Verwaltung direkt beantwortet.

Frau Winckelmann übergibt danach für die Vorstellung der inhaltlichen Planungen an den zuständigen Stadtplaner Herrn Marwitz.

Herr Marwitz stellt den Anwesenden die zentralen Inhalte der Planvorentwürfe anhand einer Präsentation (siehe Anlage 2, Präsentation) vor.

Zunächst erläutert Herr Marwitz die Lage des Plangebietes.

Weiter erklärt Herr Marwitz, den Unterscheid eines Bebauungsplanes zu Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Herr Marwitz erläutert nun den Geltungsbereich sowie die Planungsziele des B 352. Er geht ebenfalls auf den Baumerhalt ein.

Anschließend stellt er den Erlass der Veränderungssperre dar. Dies bedeutet, keine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen. Bauliche Anlagen dürfen nicht beseitigt werden. es können Ausnahmen von der Veränderungssperre zugelassen werden (müssten im Einzelfall geprüft werden). Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre genehmigt worden sind, dürfen umgesetzt werden

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre reicht bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 352.

Herr Marwitz stellt die zwei Nachverdichtungsvarianten vor. Diese wurden in 4 Abschnitte eingeteilt.

- 1: „Altes Buckhörner Moor“ Im Bestand befinden sich östlich des Alten Buckhörner Moors I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Walm- und Satteldächern. Westlich des Alten Buckhörner Moors befinden sich II-geschossigen Reihenhauserstrukturen (3-7 Einheiten) mit Flachdächern in Nord-Süd-Ausrichtung.

- 2: „Pappelstieg“ Im Bestand befinden sich östlich des Pappelstiegs I-II-geschossige Einzel-Doppel- und Mehrfamilienhäuser überwiegend mit Satteldächern. Westlich des Pappelstiegs sind hauptsächlich I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldächern vorzufinden.

- 3: „Buchenweg“ Im Bestand befinden sich überwiegend I-geschossige Einzel- und Doppelhäuser überwiegend mit Sattel- und Walmdächern

- 4: „Kirchengemeinde“

Der vierte Abschnitt ist umfasst den Bereich der Kirchengemeinde (Ev.-luth. Emmaus-Kirchengemeinde Norderstedt / Paul Gerhardt Kirche)

Im weiteren Verlauf stellt Herr Marwitz detaillier die zwei Nachverdichtungsvarianten vor.

Abschließend präsentiert er diese im direkten Vergleich. Die Variante 1 setzt den Fokus auf eher klassische 2-geschossige Doppelhäuser und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser die alle über ein geneigtes Dach verfügen.

Die Variante 2 hingegen setzt den Fokus auf 2-geschossige Reihenhäuser und 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschossen (mit Pultdach).

Beide Varianten ermöglichen insgesamt ca. 100 WE, sodass sich die Anzahl im Vergleich zum Bestand um maximal ca. 50 WE erhöhen würde.

Auf der Grundlage dieser beiden Varianten soll ein erstes Meinungsbild der Öffentlichkeit eingeholt werden.

Das Ziel der frühzeitigen Beteiligung ist es, einen Überblick darüber zubekommen, in welche Richtung sich das Quartier grundsätzlich entwickeln können soll

Frau Winckelmann übernimmt das Wort und eröffnet die Diskussionsrunde mit den Bürger*innen.

1) [REDACTED], Norderstedt

Herr [REDACTED] stellt die Frage, was die Kirche plant. Er möchte wissen, ob die Entwicklung des Kirchengrundstückes mitgestaltet wird. Durch die Planung der Kirchengemeinde kann die Umgebung ebenfalls geprägt werden.

Frau Rimka erklärt, dass sich im weiteren Bauleitplanverfahren konkret mit der Planung der Kirchengemeinde auseinandergesetzt wird und die Baumöglichkeiten auf dem Grundstück definiert werden.

2) [REDACTED], Norderstedt

Es wird erfragt, wie sich die Veränderungssperre auf den Bestand auswirkt, ob keine Veränderungen an den Häusern vorgenommen werden dürfen und keine Baugenehmigungen mehr erteilt werden. Somit wäre aktuell der Verkauf von Einfamilienhäusern nicht möglich.

Frau Rimka erläutert, dass die Veränderungssperre bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 352 gilt. Sollten Veränderungen an den Häusern geplant werden, müssten diese im Einzelfall von der Verwaltung auf ihre Zulässigkeit geprüft werden. Ein Verkauf von z.B. Einfamilienhäusern ist weiterhin möglich und obliegt den jeweiligen Eigentümer.

3) [REDACTED], Norderstedt

Für Herrn [REDACTED] stellt sich die Frage, ob die Eigentümer ihre Grundstücke veräußern müssen und ob es einen Investor gibt.

Frau Rimka verneint dies. Der B-Plan schafft Rechtssicherheit für die Eigentümer, indem die Baurechte planungsrechtlich genau definiert werden.

Herr [REDACTED] führt weiterhin an, dass im Pappelstieg / Kastanienweg aktuell ein Haus mit 6 Wohneinheiten gebaut wird mit Stellplätzen im Innenbereich.

Frau Rimka erklärt, dass dieses Bauvorhaben Bestandsschutz hat. Es ist jedoch geplant die Stellplätze künftig in den vorderen Grundstücksbereichen (in der Nähe der Erschließungsstraßen) vorzusehen.

Herr Dr. Magazowski ergänzt, dass es sich bei den vorgestellten Varianten um eine erste „Zielbildentwicklung“ handelt. Die zukünftige Gestaltung des Quartiers ist ein langfristiger Prozess.

4) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] erfragt, ob vorgenanntes Bauvorhaben der Anstoß für die B-Plan-Erstellung ist. Er findet dies eine gute Entwicklung um „wildes“ Bebauen zu verhindern.

Ein harmonisches Gebiet soll bestehen bleiben, bekräftigt Frau Rimka.

Herr Dr. Magazowski führt an, dass die Nachverdichtung mittels Bebauungsplan gesteuert werden soll. Hierbei soll, zum Erhalt der Lebensqualität, speziell im zentralen Bereich die unbebaute Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die Stellplätze zu o. g. Bauvorhaben sind bereits genehmigt und haben Bestandsschutz.

5) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] erfragt, wie das „weiße Haus“ im Pappelstieg hinsichtlich der Geschosse bezeichnet wird.

Frau Rimka erklärt, dass nach § 34 BauGB nicht die Geschosse ausschlaggebend sind, sondern die Höhe des Gebäudes.

6) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] fragt nach, ob er es richtig verstanden hat, dass in Variante 1 der grüne Innenbereich kleiner ist und in Variante 2 ein größerer Grünbereich dazu führt, dass die Baufenster kleiner sind.

Frau Rimka erwidert, dass die Baugrenzen noch nicht festgelegt sind. Dies wird erst im weiteren Bauleitplanverfahren geschehen.

7) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] erfragt, ob es sich in der Mitte um unbebaubare Grünflächen handelt.

Die Frage wird von der Verwaltung bejaht.

8) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] gibt an, dass er es zu uneindeutig findet, was gebaut werden darf.

Frau Rimka erläutert, dass der Bebauungsplanentwurf mit konkreten Festsetzungen erst im weiteren Verfahren erarbeitet wird. Es ist derzeit angedacht am Buchenweg eine zwingende 3-Geschossigkeit festzusetzen. In anderen Bereichen ist es auch möglich, dass die Geschossigkeit als Höchstgrenze definiert wird. Eine Anzahl an Wohneinheiten wird nicht festgesetzt.

Hierbei sei erwähnt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nur bei neuen Bauvorhaben „greifen“. Genehmigte Vorhaben im Bestand genießen Bestandsschutz und sind weiterhin zulässig.

9) [REDACTED], Norderstedt

Herr [REDACTED] gibt zu bedenken, dass man als Eigentümer evtl. unter Druck gesetzt wird, wenn das Nachbargrundstück von einem Investor gekauft wird.

Frau Rimka antwortet, dass keiner zum Verkauf gezwungen werden kann.

10) [REDACTED], Norderstedt

Herr [REDACTED] weist am Beispiel eines Neubauprojektes am Herold-Center darauf hin, dass dort ein Haus als „Insel“ von 6-7 geschossigen Wohnkomplexen umringt werden soll. Der Wohn- und Qualitätswert ist durch eine solche Bebauung gesunken.

Frau Rimka erklärt, dass sich bei einer maximalen 3-Geschossigkeit (ggf. + Staffelgeschoss) deutlich niedrigere Gebäudehöhen ergeben und die Abstandsflächen nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhalten sind.

11) [REDACTED], Norderstedt

Herr [REDACTED] empfindet einen Widerspruch bei den Aussagen „bis zu zweigeschossig“ und „zwingend“ festgelegt.

Frau Rimka erwidert, dass es möglich ist, im Bebauungsplan Geschossigkeiten entweder als „bis zu“ oder als „zwingend“ festzusetzen. Da es bisher noch keinen Bebauungsplanentwurf gibt, ist dies auch noch nicht festgelegt. Die genauen Festsetzungen gilt es im weiteren Verfahren zu erarbeiten und selbstverständlich auch zu begründen.

Weiterhin gibt Herr [REDACTED] an, dass die Parksituation im Pappelstieg kritisch ist, er sieht eine Unwägbarkeit für Feuerwehr und Rettungswagen.

12) [REDACTED], Norderstedt

Herr [REDACTED] regt an, die Wohneinheiten im Pappelstieg nicht zu stark zu erhöhen.

Frau Rimka erklärt, dass es keine Vorschriften für die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude geben wird.

13) [REDACTED], Norderstedt

Frau [REDACTED] berichtet, dass sie beim Spaziergehen mit dem Hund auf der Straße gehen muss, da keine Fußwege vorhanden sind. Sie regt daher die Schaffung von Fußwegen an.

14) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] regt an, für die öffentlichen Parkplätze, welche von den Anwohnern genutzt werden, zusätzliche Stellplätze auf deren Privatgrundstücken zu schaffen.

15) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] fragt nach einer Stellplatzquote.

Herr Dr. Magazowski erläutert, dass nach Landesbauordnung Schleswig-Holstein 0,3 – 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit allgemein, in Abhängigkeit von der Lage und der öffentlichen Infrastruktur, möglich sind. Sofern im Bebauungsplan keine Festsetzungen hierzu getroffen sind, entscheidet die Bauaufsicht über die Anzahl der Stellplätze.

16) [REDACTED] Norderstedt

Frau [REDACTED] erfragt, ob auch ein Haus mit 4-6 Wohnungen möglich ist, oder ob nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig sind.

Frau Rimka erklärt, dass die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude nicht geregelt werden kann.

17) [REDACTED] Norderstedt

Frau [REDACTED] nimmt Bezug zu dem Plan im Buchenweg Tiefgaragen vorzusehen. Sie gibt zu bedenken, dass die Plätze dort teuer sind und dann eher an der Straße geparkt wird. Sie fragt, ob dies staatlich geregelt werden kann.

Frau Rimka weist darauf hin, dass es rechtlich nicht möglich ist, eine Wohnung an einen Tiefgaragenstellplatz zu koppeln. Es wird Festsetzungen zu Stellplätzen auf Bebauungsplanebene geben.

Frau [REDACTED] regt an, aufgrund des hohen Parkaufkommens zwischen Rathaus und Altem Buckhörner Moor ein kostenloses P+R einzurichten.

18) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] führt an, dass im Buchenweg das Parken mitten auf der Spur erlaubt ist und somit kein fließender Verkehr möglich ist. Wenn man auf dem Gehweg parkt, bekommt man einen Strafzettel. Er regt an, Parkplätze zu schaffen.

19) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] erfragt, wie die in der Präsentation gezeigten Referenzfotos von Häusern ausgewählt wurden. Er findet, dass große Wohnkomplexe im Wohnquartier eher „Ausreißer“ sind.

Frau Rimka erläutert, dass es eine angespannte Wohnungsmarktsituation in Norderstedt gibt. Im Buchenweg ist ein gestaffelter Geschoßwohnungsbau vorgesehen, dahinterliegend kleinere Häuser.

Herr Dr. Magazowski ergänzt, dass wir uns in einer Metropolregion befinden und der Zuwachs in der Stadt größer wird, daher muss eine entsprechende Steuerung vorgenommen werden.

Herr [REDACTED] kritisiert, dass es sich eher um Politik für Neubürger als für bisherige Bewohner handelt.

Herr Dr. Magazowski verneint dies und gibt zu bedenken, dass auch bei bisherigen Bewohnern die Nachfrage nach 1-2 Zimmer Wohnungen steigt.

20) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] ergänzt dazu, dass bereits viele Quartiere in Norderstedt so aufgebaut sind und es sich um geübte Praxis handelt.

21) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] verweist in diesem Zusammenhang auf die Horst-Embacher-Allee / Kohfurth.

Frau Rimka entgegnet, dass hier nicht mit solchen Dimensionen zu rechnen ist. Eine Verdichtung in kleineren Wohnquartiere ist sinnvoll.

22) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] erfragt das weitere Vorgehen. Er sieht Vor- und Nachteile in beiden Varianten.

Frau Rimka erklärt, dass mit einer Variante weitergearbeitet wird. Die Verwaltung wird eine Vorzugsvariante erarbeiten.

23) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] regt an, dass eine planerische Visualisierung von Vorteil wäre.

Frau Rimka antwortet, dass wir keine konkreten Gebäude planen. Von daher ist eine Visualisierung schwierig.

Herr Dr. Magazowski ergänzt, dass eine neutrale Darstellung wünschenswert ist und daher Lagepläne und Ansichten gewählt wurden.

24) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] erfragt, warum ein Staffelgeschoss dargestellt ist, wenn die Geschossigkeit noch nicht festgelegt ist.

Frau Rimka erläutert, dass 2 unterschiedliche Formen als Alternative dargestellt sind. Denkbar wären auch andere Dachformen wie z.B. ein Satteldach.

25) [REDACTED] Norderstedt

Herr [REDACTED] fragt, ob der Ausbau des Pappelstiegs geplant ist. Er gibt zu bedenken, dass eine Verdoppelung der Anwohner auch eine Verdoppelung des Straßenverkehrs bedeutet.

Frau Rimka antwortet, dass dies aktuell nicht geplant sei.

Nachdem sich keine weiteren Fragen ergeben, schließt Frau Winckelmann die Fragerunde und erläutert das weitere Verfahren.

Das Protokoll der Informationsveranstaltung kann in ca. 14 Tagen in der Verwaltung eingesehen werden.

Die Unterlagen sind ab dem 27.11.2024 bis zum 13.01.2025 im Internet veröffentlicht und liegen in dem Zeitraum zusätzlich in der Verwaltung aus.

Stellungnahmen zum Verfahren können bis zum 13.01.2025 eingebracht werden. Danach werden die Stellungnahmen/ Anregungen bearbeitet und an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zur Beschlussfassung weitergegeben.

Frau Winckelmann verweist auf die Möglichkeit an den öffentlichen Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr teilzunehmen.

Außerdem verweist sie auf die noch folgende zweite Beteiligungsmöglichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Hier wird die Planung dann detaillierter vorliegen.

Herr Dr. Magazowski bedankt sich für die rege Teilnahme sowie die vielen Fragen und Anregungen in der Diskussionsrunde. Er bittet alle Bürger*innen darum, die Gelegenheit zu nutzen sich im weiteren Verfahren einzubringen. Fragen können immer gerne telefonisch, per E-Mail oder auch persönlich vor Ort beantwortet werden.

Im Anschluss beendet Herr Dr. Magazowski die Veranstaltung um 20:20 Uhr.

gez. Kathrin Zander

- 601, Herr Marwitz z.K.
- 601, Frau Winckelmann z.K.
- 601, Frau Rimka z.K.
- Dez III, Herrn Dr. Magazowski z.K.
- z. Vg.

Anlagen:

1. Anwesenheitsliste
2. Präsentation