

**Protokoll der öffentlichen Informationsveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 337 Norderstedt und 14. Änderung Flächennutzungsplan (FNP 2020) „westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“**

**Datum:** 26.03.2019  
**Ort:** Aula Copernicus-Gymnasium, Norderstedt  
**Beginn:** 19.00 Uhr

Teilnehmer:

Herr Rathje	Elbberg Stadtplanung, Planungsbüro
Herr Helterhoff	zuständiger Stadtplaner für den FNP 2020 14. Änderung im Fachbereich Planung (601)
Frau Kerlies	zuständige Stadtplanerin für den B 337 im Fachbereich Planung (601)
Herr Vollmer	Verkehrsplanung, Fachbereich Verkehrsflächen, Entwässerung und Liegenschaften (604)
Herr Kremer-Cymbala	Moderation der Veranstaltung (601)
Herr Winterberg	Protokoll, Fachbereich Planung (601)

Ca. 65 Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Kremer-Cymbala begrüßt die anwesenden Gäste und entschuldigt die Abwesenheit von Herrn Bosse aufgrund einer anderen Veranstaltung.

Anschließend erfolgt die Vorstellung des Podiums und des weiteren Verfahrensablaufes zum Bauleitverfahren.

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan erfolgte am 01.11.2018 und zur Änderung des FNP am 07.02.2019 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr. Die Beschlüsse über die Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte jeweils an den selben Tagen.

Herr Kremer-Cymbala erklärt weiter das Aufstellungsverfahren (Beteiligung, Erarbeitung eines Entwurfes, erneute Beteiligung, Einarbeitung des Ergebnisses in die Planung, bis hin zum Beschluss des rechtskräftigen Planes).

Im Anschluss daran erläutert Herr Helterhoff anhand einer Präsentation die Änderung des FNP und des Bebauungsplanentwurf. Herr Rathje von Elbberg Stadtplanung stellt anhand einer Präsentation das Planungsgebiet, die Umgebung und die angedachten Planungsentwürfe der Architekten vor.

**Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 19/0266 des StuV am 06.06.2019**

**Hier: Niederschrift der Informationsveranstaltung**

Vor dem Start der Diskussionsrunde weist Herr Kremer-Cymbala auf die „Spielregeln“ für die Diskussion hin und dass jede und jeder Anwesende, der/ die sich hier zu Wort meldet, namentlich im Protokoll aufgenommen wird und sich dadurch mit der dauerhaften Speicherung seiner/ ihrer personenbezogenen Daten einverstanden erklärt.

### **Diskussion zum Bauleitverfahren:**

#### Einwender 1

fragt nach bei Herrn Rathje, wie viele Geschosse bei den Planungsentwürfen vorgesehen sind. Herr Rathje teilt mit, dass in den jetzigen Planungen höchstens vier Vollgeschosse mit einem zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen sind. Herr Kremer-Cymbala antwortet auf eine Nachfrage, dass die Gesamthöhe des Gebäudes optisch auch wie fünf Geschosse angesehen werden kann.

#### Einwender 2

möchte wissen, wo das Handwerk bleibt, wo diese Betriebe hinziehen. Er weist außerdem darauf hin, dass in unmittelbarer Nachbarschaft eine Moschee (Stettiner Straße 7) untergebracht ist.

Herr Helterhoff antwortet, dass um das jetzige Gewerbegebiet sich Wohngebiete entwickelt haben und die Unterbringung des Gewerbegebietes in dieser Lage auch nicht mehr zeitgemäß ist. Die Gemengelage von Wohnbebauung und Gewerbebetriebe ist aus städtebaulicher Sicht unbefriedigend und birgt viele Konfliktpunkte, so kann sich nach dem jetzigen B-Plan auch sehr verkehrsintensives Gewerbe dort ansiedeln. Auf die Frage, wohin das Handwerk umziehen kann wird beispielhaft auf die Gewerbegebiete Frederikspark und Hummelsbütteler Steindamm verwiesen. Herr Helterhoff verweist aber darauf, dass ein B-Plan nur Baurecht schafft, es aber weiterhin Bestandschutz für die bestehenden Gebäude gibt. Gewerbe, welches in diesem Gebiet schon besteht und fortgeführt werden soll, kann auch mit neuem B-Plan dort fortgeführt werden.

#### Einwender 3

möchte in Erfahrung bringen, ob mit dem Besitzer den Grundstückes des ehemaligen „Autofriedhof“ Verhandlungen geführt wurden.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass die Stadt Norderstedt nicht mit dem Eigentümer verhandelt, dieses sei die Aufgabe des Investors.

#### Einwender 4

kann die Planung so nicht akzeptieren, es besteht ein zu großer Bruch zu den umliegenden Bebauungen, insbesondere die Geschossigkeit im Gegensatz zu den Einfamilienhäusern in direkter Umgebung. Herr Rathje sagt zu, diese Anmerkungen in den Diskurs mit dem Investor mit aufzunehmen, er erkennt einen begründeten Wunsch hier etwas an den bestehenden Entwürfen zu ändern. Einwender 4 fragt nach weiteren Bebauungen und Planungen in der Umgebung zu diesem Plangebiet. Herr Kremer-Cymbala antwortet, dass zur Zeit nichts bekannt ist zu weiteren Planungen in der direkten Umgebung, aber Planung auch einem gewissen Wandel unterliegt, man könne hier keine sicheren Auskünfte für die Zukunft geben, ob sich hier nicht doch mal was verändern wird. Herr Helterhoff erklärt, dass die Stadt Norderstedt in diesem Bereich nur anlassbezogen mit Planungen beginnt.

#### Einwender 5

fragt an, was mit dem Verkehr ist, insbesondere die Stettiner Straße sei stark belastet. Er informiert sich auch über ein Grundstück, welches seit längerem nicht bebaut wird, ob und etwas hier geplant sei.

Herr Vollmer antwortet für die Verkehrsplanung, dass in Garstedt wirklich in den letzten Jahren viel im Umbruch war, es soll daher hier das bestehende Verkehrskonzept aktualisiert werden, auch mit den Änderungen, die sich aus neuen B-Plänen ergeben haben. Dieses Konzept soll bis Ostern dieses Jahres fertig sein. Er erinnert daran, dass sich auch die Verkehrsplaner an politischen Entscheidungen halten müssen, auch wenn sie selber andere Lösungen favorisieren würden.

#### Einwender 6

spricht sich gegen eine viergeschossige Bauweise plus Staffel aus, in der näheren Umgebung und auf der anderen Seite der Straße würden auch nur Gebäude mit drei Geschossen bestehen. Es wäre in Zukunft dann so als würde man gegen eine „Wand gucken“.

#### Einwender 1

schließt sich der Meinung an, dass man nicht gegen eine „Wand“ gucken möchte und dass eine viergeschossige Bauweise plus Staffel zu hoch sei.

#### Einwender 7

fragt an, ob mit dem Eigentümer des Grundstücks der Firma Delice gesprochen wurde. Auf dem Grundstück würden sich Altlasten befinden. Herr Kremer-Cymbala und Herr Helterhoff antworten, dass bei Planerstellung Altlastengutachten erstellt werden müssten. Es ist Aufgabe des Investors zu entscheiden, ob eine Realisierung eines B-Plans mit Grundstücken mit Altlasten rentabel sei. Sollte eine Altlastenuntersuchung zu Handlungsvorgaben führen, würden diese auch zukünftige Eigentümer binden.

#### Einwender 8

merkt an, dass 0,7 Stellplätze pro Wohneinheit zu gering seien. Es sei in Norderstedt langsam zu voll, es würde immer mehr gebaut. Sie fragt sich auch, was mit dem ganzen Wasser passiert, falls so viele Flächen versiegelt werden.

Herr Helterhoff antwortet, dass sich Norderstedt in der Metropolregion Hamburg befindet und dass der Wohnungsmarkt angespannt sei. Man könne zwar die Hände in den Schoß legen und dazu beitragen, dass nicht mehr in Norderstedt neu gebaut wird, das widerspricht aber dem öffentlichen Allgemeingut Anspruch auf Wohnraum. Das betrifft auch alteingesessene Norderstedter, wenn sich diese z.B. im Alter eine kleinere Wohnung suchen (müssen), aber keine geeigneten Objekte mehr finden.

Herr Helterhoff weist darauf hin, dass 2035 80% des heute geförderten Wohnraums aus der Förderung fallen. Hier gilt es für die Stadt Norderstedt gegen zu steuern durch die Schaffung von neuem (geförderten) Wohnraum, insbesondere bei einem geeigneten Standort wie hier.

#### Einwender 7

verweist darauf, dass schon bei anderen Planungen angekündigt wurde, dass es genug Stellplätze geben würde. Das ist jedoch nicht der Fall. Sie regt an Schilder anzubringen an

den Straßen, z.B.: „Busse hier nicht halten“, da u.a. Busse jetzt schon die Straßen verstopfen würden.

#### Einwender 8

erklärt noch mal, dass Norderstedt „überläuft“. Es werden immer mehr Wohnungen gebaut, aber die entsprechende Infrastruktur wächst nicht mit, z.B. Kindergärtenplätze und Ärzte.

#### Einwender 9

erklärt, dass die Tiefgaragenauffahrt den Gehweg zusätzlich belasten wird und dieser auch jetzt zu eng sei. Frau Kerlies sagt zu, dass auch die Verkehrsflächen im Planungsprozess mit betrachtet werden und dass es hier dann eine Verbreiterung geben kann.

#### Einwender 4

regt an, dass wenn Tiefgaragen errichtet werden, dass die Anwohner bzw. Mieter des jeweiligen B-Plan-Gebietes auch per Auflage bzw. Bestimmung im B-Plan dazu verpflichtet werden müssten diese anzumieten und damit nicht in der umliegenden Umgebung nach Stellplätzen suchen. Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass man hierfür keine Rechtsgrundlage hat, für so einen Eingriff aber eine braucht, der Vorschlag ist daher nicht umsetzbar.

#### Einwender 7

wünscht sich in der Umgebung Straßenschilder, dass nur Anwohner dort parken dürften bzw. nur zu bestimmten Zeiten auch Nicht-Anwohner. Herr Vollmer teilt mit, dass er dieses Thema der Verkehrsaufsicht herantragen wird. Herr Kremer-Cymbala sagt, dass man diese und auch andere Fragen auch gerne schriftlich an die Stadt Norderstedt herantragen darf.

#### Einwender 6

hat eine Verständnisfrage, er hat in der Diskussion vernommen, dass der Edeka-Laden weg soll. Hier wird geklärt, dass dies nicht der Fall ist bzw. dass dafür keine Informationen bei der Verwaltung vorliegen.

#### Einwender 4

will sich erstmal für die Planungen aussprechen, da diese das Gebiet schon aufwerten würden und auch die Tiefgarage sei zu begrüßen. Er spricht sich aber auch dafür aus, dass im ganzen Gebiet nicht so hochgebaut werden sollte, wie jetzt geplant. Er fragt Herrn Vollmer, ob es möglich sei Anwohnerparken-Schilder oder nur für PKW-Parken-Schilder anzubringen. Herr Vollmer erklärt, dass dies immer im Einzelfall geklärt werden muss. Es sei aber zurzeit in Norderstedt nur um das Heroldcenter Anwohnerparken umgesetzt, da nur hier nachweislich die gesetzlichen Bestimmungen dazu gegeben sind und der „Leidensdruck“ sehr groß sei.

#### Einwender 10

regt an die Geschosshöhe nachbarschaftsverträglich zu gestalten, insbesondere zu den Einfamilienhäusern.

#### Einwender 4

fragt an, ob es sich wirklich um 220 Wohneinheiten (WE) handeln wird oder ob später mehr dazu kommen. Herr Rathje erklärt, dass die Grundrisse für die einzelnen Wohnungen noch nicht feststehen und sich die Anzahl damit verschieben könnten, auch wenn die

Geschossigkeit z.B. verringert wird, muss mit weniger WE gerechnet werden. Nach jetziger Planung würde es sich aber um 220 WE handeln (+/-10WE).

#### Einwender 11

erkennt auch die nicht zu zumutbare „Wand“ zu den Einfamilienhäusern. Sie informiert sich über Einzelhäuser, die im Masterplan einmal angegeben waren, aber nie gebaut wurden. Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass die dazugehörigen B-Pläne noch nicht entwickelt wurden.

#### Einwender 12

merkt an, dass in unmittelbarer Nähe sich in den letzten Jahren schon viel getan hat, eine Geschossigkeit von fünf Geschossen ist zu viel. Er findet die Bebauung mit hohen Geschossen an der Straße in einer Front auch unsympathisch, dies verleiht den Straßen einen Canyoncharakter.

Herr Rathje stellt klar, da in der Versammlung immer von fünf Geschossen gesprochen wird, dass in den bisherigen Planungsentwürfen nur drei bzw. vier Geschosse mit Staffelgeschoss dargestellt werden. Er verweist darauf, dass es auch im Hinblick auf die Nachverdichtung politisch geboten ist hier weiter zu planen, insbesondere da die Grundstücke gut erschlossen und gut angebunden sind.

#### Einwender 13

sind die Geschosse zu den Einfamilienhäusern zu hoch und erinnert daran, dass es hier noch bestehendes Gewerbe besteht und sich Altlasten im Boden befinden.

#### Einwender 1

erinnert daran, wie es sich für Alteingesessene in diesen Gebiet in den letzten Jahren negativ entwickelt hat und dass überall immer höher gebaut wird.

Herr Kremer-Cymbala erklärt darauf, dass Stadtentwicklung Boden verbraucht und dass man von Gesetz her daran gehalten ist, möglichst wenig Boden zu verbrauchen, daher ist es bei der Nachverdichtung in Norderstedt auch geboten in die Höhe zu wachsen. Es würde aber schlussendlich die Politik darüber entscheiden.

#### Einwender 12

erläutert, wenn man vor 10-15 Jahren hier gebaut hat, habe sich man an die Bebauung in der Umgebung halten musste, jetzt wird hier zu hoch geplant.

#### Einwender 14

erklärt, dass es allen Bürgern frei stehen sollte, ob und wie sie das Auto nutzen wollen. Dies wird von Herrn Kremer-Cymbala bestätigt, dass dies auch von Seiten der Stadt Norderstedt so gesehen wird.

#### Einwender 11

möchte auch daran erinnern, dass man im Alter auch schon vielleicht kurze Strecken mit den Auto fahren möchte oder muss, da vorher in der Diskussion es so dargestellt wurde, als wenn die Norderstedter auch kurze Strecken immer mit dem Auto fahren.

#### Einwender 10

fragt an, wer für den Bebauungsplan zuständig ist und warum man bestimmte Festsetzungen machen darf oder nicht.

Herr Kremer-Cymbala erklärt, dass die Stadt Norderstedt die Planungshoheit besitzt, diese muss sich aber an die gesetzlichen Vorgaben des § 9 BauGB halten.

#### Einwender 15

fragt an, ob die Stadt die Grundstücke besitzt, das wird verneint. Weiter fragt er, ob der Investor diese alle kaufen muss um dort entwickeln zu können.

Herr Helterhoff antwortet, dass die Stadt Norderstedt nur anlassbezogen handelt. Falls der Investor nicht alle Flächen besitzt, kann das Verfahren eingestellt werden. Handelt es sich hierbei nur um Randflächen bzw. untergeordnete Flächen, kann man hierfür auch Festsetzungen in diesem Verfahren festlegen.

---

Herr Kremer-Cymbala beendet die Diskussion, da es keine weiteren Fragen gibt. Er erinnert daran, dass die Pläne ab dem 27.03.2019 bis zum 24.04.2019 im Rathaus ausliegen zwischen den Zimmern 205 und 208 und auch auf der Internetseite der Norderstedt zu finden sind. Außerdem weist er nochmals auf die Informationen im Flyer hin.

Für das Protokoll  
Im Auftrage

gez. Winterberg

Verfügung

2. 601. Kremer-Cymbala z. K.  
3. 601. Herr Helterhoff z. K.  
4. 601. Frau Kerlies z. K.  
5. 604. Herr Vollmer z.K.

6. 60.1 Frau Rimka z. K.  
7. III z. K.  
8. z. V.