



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/10/874
Federführend:	Status: öffentlich
Bau- und Umweltamt	Datum: 31.05.2010
	Berichterstatter: Rainer Lutz
	Vortrag im Rat: Arnold Hatje
	Erstellt von: Wolfgang Maysack-Sommerfeld / Steffi Haase
B-Plan 74 "Wilhelmstraße - Königsberger Straße"	
- Abwägung zur öffentlichen Auslegung, Satzungsbeschluss -	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
07.06.2010	Bau- und Planungsausschuss
29.06.2010	Ratsversammlung

A: Sachbericht**B: Stellungnahme der Verwaltung****C: Prüfungen:**

1. Umweltverträglichkeit
2. Kinder- und Jugendbeteiligung

D: Finanzielle Auswirkungen**E: Beschlussempfehlung**Zu A: Sachbericht

Der B-Plan wurde zuletzt beraten im Bau- und Planungsausschuss am 03.09.2009. Dabei wurde über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beraten und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung und wurde deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Auslegung hat stattgefunden vom 14.09.2009 bis zum 14.10.2009. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Während dieser Beteiligungsschritte wurde von Beteiligten auf inhaltliche und redaktionelle Unstimmigkeiten hingewiesen. Diese wurden der Beschlusslage entsprechend ausgeräumt und der so geänderte Planentwurf vom 05.03.2010 bis zum 23.04.2010 erneut öffentlich ausgelegt.

Zu B: Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass der wirksame Flächennutzungsplan das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet darstellt. Soweit der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet festsetzt, ist dieser nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Der Flächennutzungsplan ist vielmehr im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Wege der Berichtigung ist insoweit im

Flächennutzungsplan ebenfalls ein Reines Wohngebiet darzustellen. Der Begründung ist als Anlage ein Abdruck der 35. Änderung (Berichtigung) mit den Plandarstellungen beigelegt.

Die Nachbargemeinden melden keine Anregungen.

Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange melden Anregungen:

- Kreis Pinneberg, Fachdienst Bauordnung
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde
- Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde
- SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH

Aus der Öffentlichkeit kamen insgesamt fünf Stellungnahmen von folgenden Beteiligten:

- Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywiets, Lindenweg 98 - 2 Schreiben)
- Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann - 2 Schreiben)
- Volker und Annemarie Vogler, Königsberger Straße 6, vom 19.04.2010.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 74 kann der Ratsversammlung mit erfolgter Abwägung zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Nachfolgend werden die Einwendungen zitiert und dazu die Abwägung vorgeschlagen.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Bauordnung vom 05.10.2009

„Die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der Nutzungen (Traufhöhen, Firsthöhen, Anzahl der WE) sind nicht eindeutig zugeordnet bzw. widersprüchlich. Bei der Zuordnung der Festsetzungen sollten die einzelnen Festsetzungen in allen Quartieren benannt werden (z.B. TH und Anzahl WE). Insbesondere darf im Teil B (Text) für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht jeweils nur 1 Wert aufgenommen werden, obwohl sich diese Maße in den Quartieren unterscheiden sollen.

Außerdem wurde im Textteil II.2 für das Quartier 1 eine unterschiedliche Anzahl von WE benannt und in der Zuordnung neben der Zeichnung für das Quartier 1 gar nicht benannt.

In der Zeichenerklärung ist die Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen etc. dargestellt mit Bezug zu einem nicht vorhandenen Text II.3.“

Abwägungsvorschlag:

Die redaktionellen Unstimmigkeiten wurden ausgeräumt. Dies war Anlass für die Wiederholung der Auslegung.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wurde berücksichtigt.

„Die gleichzeitige Festsetzung von Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung und Geschossigkeit halte ich für überbestimmt.“

Abwägungsvorschlag:

Durch Bebauungsplan Nr. 74 werden bereits bebaute Grundstücke überplant mit dem Ziel, zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen. Damit sich die Bebauung in den vom Bestand im

Plangebiet und dessen Umgebung vorgegebenen Rahmen möglichst weitgehend einfügt, ist nach Auffassung der Stadt Tornesch in diesem Fall eine Regelung aller angesprochenen Punkte erforderlich. Die vom Fachdienst Bauordnung vertretene Auffassung wird somit nicht geteilt.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde vom 07.10.2009

„Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten aus früheren gewerblichen / industriellen Nutzungen von Grundstücken im B-Plan-Gebiet liegen zurzeit nicht vor.“

Abwägungsvorschlag:

Die Begründung enthält bereits entsprechende Hinweise.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Naturschutzbehörde vom 07.10.2009

"Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen."

Abwägungsvorschlag:

Aufgrund der geringen Größe des zudem teilweise bebauten Plangebiets und wegen dessen Lage in einem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich wird davon ausgegangen, dass der Bestand oder die Brut- und Lebensräume der hier artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen (Vögel und Fledermäuse) durch die Bauleitplanung nicht bzw. nicht in relevantem Umfang beeinträchtigt werden. Grundsätzlich kann ein orts- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume vorausgesetzt werden. Die Betroffenheit wird deshalb als gering bis allenfalls mittel eingestuft. Es wird deshalb kein Erfordernis für zwingend vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der fortgesetzten Funktionalität der Lebensstätte (CEF-Maßnahmen) gesehen. Zum Schutz der Brutvogel- und Fledermausfauna sind alle Gehölzbeseitigungen und Gebäuderück- und -umbauten außerhalb der Vogelbrut- und Wochenstubenzeit der Fledermäuse, die von Mitte März bis Ende August reicht, durchzuführen. Solche Maßnahmen obliegen jedoch den einzelnen Grundstückseigentümern und Bauherren.

Die Begründung wird im Sinne des Abwägungsvorschlages ergänzt.

Abwägungsergebnis

Die Äußerung wird beachtet.

Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt - Untere Wasserbehörde vom 07.10.2009

„Grundsätzlich wird eine Versickerung seitens der Wasserbehörde begrüßt. Um die Erschließung sicherzustellen, ist jedoch bereits im B-Planverfahren der Nachweis der

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu führen und der Grundwasserstand festzustellen. Die Zuständigkeit für die Einleitung in das Kanalnetz obliegt der Stadt und damit auch die Prüfung einer ausreichenden Aufnahmefähigkeit der Kanalisation.“

Abwägungsvorschlag:

Der Anschluss an die Regenwasserkanalisation ist möglich. In der Begründung wird die Versickerung lediglich als wünschenswerte Alternative zu dieser konventionellen Lösung angeführt. Da somit die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht zwingend vorgeschrieben ist, sind entsprechende Nachweise bereits im Bauleitplanverfahren nicht erforderlich.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 08.09.2009

„Der Bahnhof befindet sich u.E. (Google Earth) in einer Entfernung von 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet); die angegebenen 650 m sind ein Wert, der außerhalb der nach gültigem Regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie anzusetzenden SPNV-Haltestelleneinzugsbereiche von 600 m liegt. Wir schlagen daher die Modifikation der Bahnhofsentfernung auf 500 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) vor, womit eine standardkonforme Erschließung gewährleistet ist. Andernfalls wäre darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet (teilweise) wie beschrieben außerhalb der gültigen Einzugsbereiche befindet, da die ÖPNV-Bedienung über die Linie 68 tatsächlich nur schülerspezifische Versorgungsaufgaben leistet.“

Abwägungsvorschlag:

Die Entfernungsangabe in der Begründung wird auf ca. 500 m (Luftlinie) korrigiert.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird berücksichtigt.

Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywietz, Lindenweg 98) vom 09.10.2009

„Unser Mandant ist Eigentümer des innerhalb des Geltungsbereichs des künftigen Bebauungsplans gelegenen Grundstücks Wilhelmstraße 46/ Königsbergerstraße. Dazu ist vorab daraufhin zuweisen, dass das Grundstück in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanentwurfs zu klein dargestellt wurde: Tatsächlich reicht die Grundstücksfläche, wie aus dem anliegend überreichten Flurkartenausschnitt ersichtlich, weiter nach Norden in den Bereich der Königsbergerstraße hinein.

Im Mai 2007 hat die Stadt Tornesch an unseren Mandanten einen ca. 62 m langen und 3 - 5 m breiten Geländestreifen entlang der Königsbergerstraße veräußert, um eine bessere Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen. Vorgesehen ist dort jetzt eine maßvolle Bebauung mit mehreren Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten. Nach den ausgelegten Planungsunterlagen würde eine derartige Bebauung allerdings erheblich erschwert bzw. teilweise auch unmöglich gemacht, ohne dass dafür städtebauliche Gründe erkennbar wären.

Im Einzelnen:

1.

Eine Beschränkung auf eine Einzelhausbebauung in den für das Grundstück unseres Mandanten maßgeblichen Teilbaugebieten Qu. 3 und Qu. 4 ist nicht nachvollziehbar.

Ausweislich der Ausführungen unter Ziffer 2. der Begründung zum Bebauungsplanentwurf dient die Bebauungsplanung der Nachverdichtung im Innenbereich. Dabei soll die 1. Baureihe als Allgemeines Wohngebiet und die 2. Baureihe als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es fragt sich allerdings, aus welchen Gründen dann in dem Teilbaugebiet Qu. 2 neben Einzel- auch Doppelhäuser zulässig sein sollen, in den Teilbaugebieten Qu. 1, 3 und 4 jedoch nur Einzelhäuser. In einem vorangegangenen Bebauungsplanentwurf aus dem Jahre 2008 waren sinnvollerweise noch einheitlich für alle Teilbaugebiete Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Wenn eine Differenzierung überhaupt erforderlich sein sollte, so müsste sie eher umgekehrt ausfallen, nämlich dahingehend, dass in den Teilbaugebieten Qu. 1, 3 und 4 Einzel- und Doppelhäuser und in den Teilbaugebiet Qu. 2 nur Einzelhäuser zugelassen würden. Auf diese Weise würde das Planungsziel, eine maßvolle und umgebungsangepasste Nachverdichtung herbeizuführen, weitaus eher erreicht werden.

Sobald es das Teilbaugebiet Qu. 4 anbetrifft, ist im Übrigen auch nicht nachzuvollziehen, weshalb eine Ausweisung als Reines Wohngebiet erfolgen soll. Es handelt sich bei diesem Teilbaugebiet ebenso um eine Fläche in der ersten Baureihe wie bei den Teilbaugebieten Qu. 1 und 3.“

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen zur Bauweise wurden vor der Wiederholung der Auslegung korrigiert, so dass im QU. 4 - der Beschlusslage entsprechend - Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Der Begriff „erste Baureihe“ bezieht sich in diesem Zusammenhang auf die Bebauung entlang der Wilhelmstraße; nur diese soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt.

2.

„Eine weitere besondere Beeinträchtigung entsteht für unseren Mandanten durch die Festsetzung einer Traufhöhe von lediglich 4 m für das Teilbaugebiet Qu. 4.

Es besteht keine Veranlassung für eine derart niedrige Traufhöhe. In der näheren Umgebung des Teilbaugebiets Qu. 4 finden sich überwiegend Gebäude mit höheren Traufhöhen. Mit Ausnahme des Gebäudes auf dem östlich, außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstück Königsbergerstraße 2 a, welches jedoch rund 10m von der Baugrenze auf dem Grundstück unseres Mandanten entfernt liegt, weisen die übrigen Gebäude in der näheren Umgebung höhere Traufhöhen auf; das übernächste östliche Gebäude ragt beispielsweise weitaus höher empor. Die Traufhöhe sollte deshalb auch für dieses Teilbaugebiet auf 6 m festgesetzt werden.“

Abwägungsvorschlag:

Die Traufhöhe ist in diesem Quartier auf 4 m festgesetzt, um die städtebauliche Einbindung eines neuen Baukörpers in das Bild der Königsberger Straße sicherzustellen. Diese Einbindung würde mit der angeregten Traufhöhe von 6 m nicht erreicht. Für den Grundstücksbereich Ecke Königsberger Straße - Wilhelmstraße (Qu. 3) ist dagegen die Traufhöhe nicht festgesetzt, hier kann die Orientierung zum benachbarten Wohnhaus an der Wilhelmstraße mit größerer Traufhöhe erfolgen.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

3.

„Die Bebauungsplanung führt in der derzeit vorgesehenen Form dazu, dass die Bebauung des Grundstückes unseres Mandanten insgesamt übermäßig eingeschränkt wird.

Im Interesse einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung sowie eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m (statt nur 9 m) und einer GRZ von 0,40, wie auch in § 17 Abs. 1 BauNVO für Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete regelhaft vorgesehen, ebenso sinnvoll wie auch die Festlegung einer Mindestgröße pro Grundstück auf 380 m² (statt 420 m²), der Verzicht auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und eine bis auf 2,5 m an die Königsbergerstraße herangeschobene Baugrenze.“

Abwägungsvorschlag:

Die städtebauliche Verdichtung drückt sich hier durch die Schaffung der zweiten Bautiefe mit den wohnbaulich angemessenen Festsetzungen aus. Die Festsetzungen zur baulichen Dichte bleiben am umgebenden Siedlungsbereich mit Einfamilienhauscharakter orientiert (GRZ 0,3; MGG 420 m²; max. 2 Whg./ Gebäude. Die gewählte Mindestgrundstücksgröße sichert mit der festgesetzten Grundflächenzahl dieses Ziel ebenso wie die festgesetzten Gebäudehöhen und die Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten. Die angeregten 380 m² Mindestgrundstücksgröße würde je Bestandsgrundstück 3 anstelle der vorgesehenen 2 Bauplätze ermöglichen und den Rahmen der in der Umgebung vorhandenen Dichtewerte sprengen.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

4.

„Die Bebauungsplanung geht ausweislich der planerischen Darstellung (siehe die Legende zum Kartenausschnitt B - Plan 74 Königsbergerstraße: "Flächenrückkauf 118 m²") ersichtlich davon aus, dass unser Mandant den von der Stadt im Jahre 2007 erworbenen Geländestreifen ganz oder teilweise zurück überträgt, um dort die Anlegung eines Pflanzstreifen zu ermöglichen.

Diese Annahme ist unrealistisch, weil unser Mandant sich zumindest derzeit nicht vorstellen kann, aus welchem Grunde er solch eine Rückübertragung vornehmen sollte. Herr Zywietz sieht sich im Gegenteil arglistig getäuscht, weil ihm, wie dargestellt, vor ca. zwei Jahren eine Fläche verkauft wurde, die er jetzt doch nicht baulich nutzen können soll.

Bevor die Bebauungsplanung fortgeführt wird, sollte im Übrigen zumindest geklärt werden, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen diese Planung überhaupt realistisch ist. Eine Enteignung unseres Mandanten dürfte vorliegend jedenfalls ausgeschlossen sein, weil eine verkehrliche Notwendigkeit für den Pflanzstreifen nicht besteht.“

Abwägungsvorschlag:

Die Stadt wird sich zur Umsetzung der Planung weiterhin um eine Rückübertragung der als Verkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteile bemühen.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

1.

„Die Planung geht fälschlicherweise noch davon aus, dass sich auf der Südseite der Königsberger Straße ein mit Bäumen bestandener Grünstreifen befindet, der "bestandsabdeckend" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden könnte (siehe Seite 11 oben der Begründung zum Bebauungsplanentwurf).

Tatsächlich stellen sich die Verhältnisse heute entscheidend anders dar: Der vormalige Grünstreifen ist nicht mehr vorhanden, sondern nach der Veräußerung durch die Stadt Tornesch im Jahre 2007 Teil des Grundstücks meines Mandanten geworden. Herr Zywietz benötigt die hinzugewonnene Fläche, um sein Grundstück in einer städtebaulich ansprechenden Weise bebauen bzw. nutzen zu können. Gleiches gilt im Übrigen für die östlich außerhalb des Planbereiches liegenden Grundstücke Königsberger Straße 2 a und 2, die im Falle einer Fortführung der bislang geplanten Straßenverbreiterung in östliche Richtung einen ca. 5 m breiten Geländestreifen abgeben müssten. Sollte eine Verbreiterung der Königsberger Straße einschließlich eines Grünstreifens weiterhin gewollt sein, würde es nach diesseitiger Auffassung weitaus näher liegen, die auf der Nordseite angrenzenden, relativ großflächigen Vorgärten um ca. 1 m zu verkleinern.

Es darf in dem Zusammenhang weiter darauf hingewiesen werden, dass die Rechtsprechung von der Bebauungsplanung eine größtmögliche Schonung privater Flächen verlangt. Den Anforderungen an eine gerechte Abwägung wird dabei grundsätzlich nur entsprochen, wenn etwa die natürlichen Geländebeziehungen eine bestimmte planerische Lösung mehr oder weniger vorgezeichnen (BVerfG BauR 2003, 1338). Gemessen an diesen Anforderungen wird die Bebauungsplanung den gegebenen Umständen nicht gerecht.“

Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wird an die inzwischen eingetretenen Veränderungen angepasst. Planungsziel ist und bleibt jedoch die Begrünung des Straßenraumes, nunmehr in Form von Neuanpflanzungen. Insoweit bleibt die Planung (Festsetzung einer Verkehrsfläche, die weitestgehend dem früheren Bestand entspricht) unverändert. Ziel ist die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Einmündungsbereich; nicht beabsichtigt war und ist dagegen die Verbreiterung auch des östlich anschließenden Abschnitts der Königsberger Straße. Da es sich insoweit um die Überplanung einer früher existenten Verkehrsfläche handelt, stellt dies nach Auffassung der Stadt einen geringeren Eingriff in Privatgrundstücke und damit eine sachgerechte Abwägungsentscheidung dar. Insoweit kann auch die Auffassung nicht geteilt werden, die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen nördlich der Königsberger Straße stelle den geringeren Eingriff in das Privateigentum dar, da diese Flächen schon immer zu den (überdies bebauten) Baugrundstücken gehörten und eine Landabgabe hier zu einem Verlust an nach Süden orientierten Freiflächen führen würde.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

2.

„Da die von hier aus mit Schreiben vom 09.10.2009 vorgebrachten Einwendungen mit Ausnahme der Zulassung von Einzel- und Doppelhäusern für alle Quartiersbereiche offensichtlich bislang nichts bewirkt haben, fordern wir hiermit erneut

a) für die Quartiere 3. und 4:

- Die Erhöhung der höchstzulässigen Firsthöhe von 9 auf 10 m,
- die Festsetzung einer GRZ auf 0,40,

- die Verringerung der Grundstücksmindestgröße von 420 m² auf 380 m²,
- den Verzicht auf die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

b) für das Quartier 4:

- die Festsetzung einer Traufhöhe von 6 m und
- die Ausweisung auch dieses Quartiers als allgemeines Wohngebiet (WA).

Zur Begründung der vorstehend aufgeführten Punkte erlaube ich mir auf mein Schreiben vom 09.10.2009 zu verweisen."

Abwägungsvorschlag:

Hierzu wird verwiesen auf die Abwägungsvorschläge zu dem Schreiben vom 09.10.2009.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird bis auf die Änderung der Bauweise nicht berücksichtigt.

Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 13.10.2009

1. Wohnungs- und Gebäudezahlen

„Das zu beplanende Gebiet ist eingeteilt in vier Quartiere. Danach sind in Quartier 1 Einzelhäuser mit einem Vorlegeschloss und laut textlicher Festsetzung maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig, im Folgesatz der textlichen Festsetzung mit einer Wohnung je Wohngebäude. Es ist davon auszugehen, dass sich die textliche Festsetzung nicht beide Male auf Quartier 1 bezieht. Ausweislich der Begründung des Planungsanlass das Ziel, weitere Wohnbauflächen durch Nachverdichtungen im Innenbereich bereit zu stellen. Dabei eigneten sich die Grundstücke auf Grund ihrer Tiefe für eine weitere Bebauung mit Einfamilienhauscharakter in zweiter Reihe. Einzig für das Quartier 2, welcher genau die Bebauung in zweiter Reihe betrifft, sind jedoch abweichend von den anderen Quartieren neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Dies ist unverständlich und widerspricht dem Planungsziel. Ausweislich der Stellungnahme des Innenministeriums kommt eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal eine Einheit nur unter sehr spezifischen Planungsansätzen in Betracht. Solche Planungsansätze hat das Innenministerium hier nicht gesehen. Damit wäre eine solche Festsetzung unzulässig. Es ist daher unverständlich, wieso eine solche Festsetzung nun erfolgen soll.“

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den zulässigen Wohneinheiten wurden vor der Wiederholung der Auslegung korrigiert, so dass im QU. 4 - der Beschlusslage entsprechend - Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt.

2. Firsthöhe

„Es findet sich weder im Bestand des Planungsgebietes noch in der näheren Umgebung ein einziges Gebäude mit einer Firsthöhe von neun Metern. Tatsächlich ist das höchste Haus das der Eheleute Geldmacher mit einer Firsthöhe von 8 Metern. Angesichts der tatsächlichen niedrigeren Firsthöhe des Bestandes wird das Ziel, die zweite Baureihe mit einer geplanten Firsthöhe von acht Meter optisch hinter der ersten Baureihe zurücktreten zu

lassen auch nicht erreicht. Kritisch erscheint dies bezüglich weiterhin, dass es keine weiteren Festsetzungen gibt, die eine Ausuferung der "Nachverdichtung" verhindern. So ist wie gesagt Planungsanlass und Planungsziel eine Bebauung mit Einfamilienhauscharakter in zweiter Reihe, gerade im Quartier 2 jedoch, welches die Zweitreihenbebauung trifft, sind auch Doppelhäuser zugelassen. Hier werden, ebenso wie in den Quartieren 3 und 4 zwei Vollgeschoße zugelassen, in Quartier 1 hingegen ist ein Vollgeschoss zugelassen, der Bestand hat, wie gesagt, keine Firsthöhe von neun Metern, soll aber quasi vor der Hinterlandbebauung abschirmend wirken. Es wird angeregt, die Firsthöhe einheitlich auf acht Meter respektive 8,50 Meter festzusetzen. Es wird weiterhin angeregt, eine Doppelhausbebauung in Quartier 2 nicht festzusetzen und für das gesamte Plangebiet einheitlich eine Einzelhausbebauung vorzusehen."

Abwägungsvorschlag:

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, in dem bebauten Quartier die Anzahl zulässiger Vollgeschosse dem tatsächlichen Bestand entsprechend festzusetzen. Der Hintergrund dazu ist das geltende Erschließungsbeitragsrecht der Stadt. Nach Ausbaubeitragsrecht (wird bei Erneuerung der Wilhelmstraße bzw. Königsberger Straße angewendet, die Abrechnungsmaßstäbe sind denen der Erschließungsbeitragssatzung jedoch gleich) werden die Beiträge entsprechend der Festsetzungen im B-Plan erhoben, nicht nach tatsächlichem Bestand. Deshalb wurde für die bestehende Bebauung bestandsabdeckend nur ein Vollgeschoss festgesetzt.

Angesichts der heute notwendigen Wärmedämmmaßnahmen (Energiepass) soll für die neu zu bebauenden Quartiere durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen die Möglichkeit geschaffen werden, die Dachgeschosse als zweites Vollgeschoss mit senkrechten Wänden und geringer geneigtem Dach auszubauen. Damit wird außerdem dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise auch im Einfamilienhausbau entsprochen. Durch die zulässige Firsthöhe wird aber gesichert, dass die möglichen zweigeschossigen Gebäude nicht bzw. nicht erheblich höher werden können als die vorhandenen Gebäude.

Der Trend in jüngerer Zeit geht hin zu größeren Raumhöhen. Die Menschen werden größer und die Architekten stoßen häufiger auf den Wunsch nach lichten Höhen bis 2,80 m. Mit den erforderlichen Konstruktionshöhen kann sowohl bei einer eingeschossigen Bauweise (mit gut nutzbarem Dachgeschoss) als auch bei einer Zweigeschossigkeit und Mindestdachneigung 25° eine Firsthöhe von 9 m erreicht werden. Insoweit sollte es für die straßennahe Bebauung bei der festgesetzten Höhe von 9 m bleiben.

Die Festsetzungen zur baulichen Dichte sind am umgebenden Siedlungsbereich mit Einfamilienhauscharakter orientiert (GRZ 0,3; MGG 420 m²; max. 2 Whg./ Gebäude). Die gewählte Mindestgrundstücksgröße sichert mit der festgesetzten Grundflächenzahl dieses Ziel ebenso wie die festgesetzten Gebäudehöhen und die Festsetzungen zur zulässigen Zahl von Wohneinheiten.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

3. *Baugrenze*

„Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Die textliche Festsetzung sieht dabei einen Mindestabstand von 2,50 Meter zur Königsbergerstr. vor. Ausweislich der im Beratungsverlauf zuvor verwendeten Profile existiert jedoch auf der einen Seite eine faktische Königsbergerstr. auf der anderen Seite ist - insbesondere in Hinblick auf die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Schule - eine gewünschte Königsbergerstr. vorgesehen. Das Planungsprofil Königsbergerstr. ist in der Festsetzung nicht enthalten. Es wird angeregt, das ursprüngliche Planungsprofil zum Bestandteil des Bebauungsplanes zu

machen oder anderweitig dafür Sorge zu tragen, die mit dem Planungsprofil bezweckten Ziele anderweitig verbindlich festzusetzen.“

Abwägungsvorschlag:

Der Abstand zwischen Baugrenze und der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie beträgt 2 m.

Planungsziel ist und bleibt die Festsetzung einer Verkehrsfläche, die weitestgehend dem früheren Bestand entspricht. Ziel ist somit die Wiederherstellung des früheren Zustandes im Einmündungsbereich. Die Angabe eines Planungsprofils wäre insoweit ohnehin bzw. würde nur gegen die Stadt selbst Trägerin der Straßenbaulast wirken. Ein Planungsprofil ist deshalb entbehrlich, weshalb darauf weiterhin verzichtet werden soll.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 29.03.2010

"Im Rahmen des laufenden Verfahrens möchte ich für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann unter Bezugnahme auf die bereits geäußerten Bedenken im Schreiben vom 13.10.2009, also die Wohnungs- und Gebäudezahlen, die Firsthöhe und die Baugrenze zurückkommen. Auch die geänderte Fassung des Bebauungsplans sowie der Begründung bringt bezogen auf diese Punkte keine Verbesserung.“

Abwägungsvorschlag:

Hierzu wird verwiesen auf die Abwägungsvorschläge zu dem Schreiben vom 13.10.2009.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird nicht berücksichtigt.

„Bezogen auf den Punkt der Beschränkung der Wohneinheiten wird davon ausgegangen, dass der Eigentümer des Eckgrundstücks die Satzung verwaltungsrechtlich wird klären lassen. Angesichts des Umstandes, dass eine solch massive Bebauung, wie sie dem Eigentümer vorschwebt, eine nicht hinnehmbare Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Interessen im Raume steht, werden hier jedoch keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden können, sondern es wird zunächst eine gerichtliche Klärung erforderlich sein. Wir halten es für sinnvoll, die Frage mit dem Innenministerium abzuklären, um hier nicht noch weitere Jahre der Unsicherheit und baulichen Verzögerungen ins Land gehen zu lassen. Die Anlieger haben zudem auch den Kreis angeschrieben, ob dieser hier vermittelnd oder beratend tätig sein kann. Dies betrifft neben der Frage der Zulässigkeit der Beschränkung der Wohneinheiten insbesondere auch die aus einer Nichtbeschränkung resultierende Beeinträchtigung der Sicherheit des Schulweges sowohl durch die Anzahl der dort zukünftig wohnenden Personen einschließlich zugehöriger Pkw als auch die Extension der Grundstücksbebauung mit der Folge der Beschneidung der Straßen- und Gehwegbreite.“

Abwägungsvorschlag:

Der Rechtsweg in Form einer Normenkontrollklage steht jedem von einer Planung betroffenen offen. Gleiches gilt für die Einschaltung von Fachbehörden durch von einer Planung betroffene. Die getroffene Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten geht im Übrigen auf eine Abstimmung mit dem Innenministerium zurück, so dass insoweit kein weiterer Abstimmungsbedarf gesehen wird.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Volker und Annemarie Vogler, Königsberger Straße 6, vom 19.04.2010

- "1. Der Plan ist nicht aktuell und enthält längst abgerissene Gebäude.*
- 2. Es ist nicht ersichtlich, ob die zu teilenden Grundstücke schon vermessen sind und ob die Teilungsgrenzen definitiv sind. Zumindest sind die Grundstücke nicht mit Nummern versehen.*
- 3. Die Bebauungsgrenze (2 m?) des an die Königsberger Straße angrenzenden Grundstücks bzw. Qu.3 + Qu.4 ist zu dicht an die Straße gelegt worden.*
- 4. Zwischen den Grundstücken 209/10 und 433/209 ist ein Doppelgrenzstrich eingezeichnet.*
- 5. Es muss schon jetzt endgültig festgelegt werden, dass nach einer Zusammenlegung oder einem eventuellen Übergang in einen Besitz die Zuordnung der Festsetzung der Bebauung (Qu.2 bis QU.4) bestehen bleibt und nicht mehr als 2 WE pro Grundstück gebaut werden dürfen.*
- 6. Die Grundstücksgröße der geteilten Grundstücke muss exakt ermittelbar sein.*
- 7. Wie für alle anliegenden Grundstücke bindend darf nur 1 Vollgeschoß (I) gebaut werden."*

Abwägungsvorschlag

- Zu 1. Als Plangrundlage wurde ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) verwendet. Vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet noch ein Feldvergleich erfolgen und die Plangrundlage insoweit ggfls. noch aktualisiert.
- Zu 2. Der Bebauungsplan setzt (geplante) Grundstücksteilungen nicht fest; sollten inzwischen Grundstücksveränderungen stattgefunden haben, wird dies bei der Überprüfung der Plangrundlage noch korrigiert (siehe Punkt 1).
- Zu 3. Der Abstand zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie beträgt 2 m. Das angrenzende Grundstück ist (gemessen ab der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie) nur ca. 15 m tief. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3 m einzuhalten, so dass ein Gebäude hier maximal 10 m breit werden darf. Würde der Abstand der vorderen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie vergrößert, wäre eine Bebauung hier nur noch schwer möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Königsberger Straße hier breiter ist als im östlichen Abschnitt. Der Abstand von 2.0 m wird deshalb für ausreichend gehalten und sollte nicht verändert werden.
- Zu 4. Hierzu wird auf die Punkte 1 und 2 verwiesen.
- Zu 5. Die im Bebauungsplan getroffene Unterteilung in vier Quartiere mit unterschiedlichen Festsetzungen gilt unabhängig von späteren Grundstücksveränderungen oder veränderten Eigentumsverhältnissen.
- Zu 6. Der Bebauungsplan setzt eine Mindestgrundstücksgröße fest. Konkrete Grundstückszuschnitte können im Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt werden;

dies bleibt den Grundstückseigentümern überlassen. Durch eine amtliche Vermessung muss (erst) dann auch nachgewiesen werden, dass die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße eingehalten wird. Insoweit kann nicht erwartet werden, dass bereits im Bebauungsplan exakte Grundstücksgrößen ermittelt werden können.

Zu 7. Angesichts der heute notwendigen Wärmedämmmaßnahmen (Energiepass) soll durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen die Möglichkeit geschaffen werden, die Dachgeschosse als zweites Vollgeschoss mit senkrechten Wänden und geringer geneigtem Dach auszubauen. Damit wird außerdem dem Trend zur zweigeschossigen Bauweise auch im Einfamilienhausbau entsprochen. Durch die zulässige Firsthöhe wird aber gesichert, dass die möglichen zweigeschossigen Gebäude nicht bzw. nicht erheblich höher werden können als die vorhandenen Gebäude.

Abwägungsergebnis:

Die Äußerung wird teilweise berücksichtigt.

Zu C: Prüfungen

1. Umweltverträglichkeit

erledigt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Zu D: Finanzielle Auswirkungen

erledigt

Zu E: Beschlussempfehlung

1. Die während der beiden öffentlichen Auslegungen und in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen werden mit folgendem Ergebnis geprüft:

- die Stellungnahme des Fachdienstes Bauordnung vom 05.10.2009 wird teilweise berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 07.10.2009 wird zur Kenntnis genommen;
- die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 07.10.2009 wird beachtet;
- die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 07.10.2009 wird nicht berücksichtigt;
- die Stellungnahme der SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 08.09.2009 wird berücksichtigt;

- die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywietz, Lindenweg 98) vom 09.10.2009 wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Rechtsanwälte Dr. Weiland und Partner, Hamburg (für Norbert Zywietz, Lindenweg 98) vom 08.04.2010 wird nicht berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 13.10.2009 wurde bzw. wird teilweise berücksichtigt;
- die Stellungnahme der Rechtsanwältin Heyers, Uetersen (für die Eheleute Weber, Geldmacher und Hoffmann), vom 29.03.2010 wird nicht berücksichtigt;
- die Stellungnahme von Volker und Annemarie Vogler, Königsberger Str. 6, vom 19.04.2010 wird teilweise berücksichtigt.

Die Abwägung aus B wird Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung beschließt die Ratsversammlung den Bebauungsplan Nr. 74 „Wilhelmstraße - Königsberger Straße“ für das Gebiet östlich der Wilhelmstraße in einer Tiefe von ca. 75 m und südlich der Königsberger Straße in einer Tiefe von ca. 85 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

4. Die Begründung wird gebilligt.

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung 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.

6. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister