

Protokoll
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
zum Bebauungsplan Nr. 21.2 Änderung
„Städtebauliche Entwicklung Querstraße/ Harksheider Weg“

Datum: Mittwoch, den 31.08.2022
Beginn: 19:00 Uhr **Ende:** 20:06 Uhr
Veranstaltungsort: Artur-Grenz-Saal, Comenius-Schule, Am Freibad 7,
25451 Quickborn

Anwesende:

Verwaltung der Stadt Quickborn:

Felix Thermann	Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Fachbereichsleiter
Lasse Friedel	Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtplaner
Nicola Siedenburg	Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt, Protokollführung

20 Anwohner und Anwohnerinnen aus dem o.g. Geltungsbereich

Protokoll:

Die Einwohnerin und Einwohnerinnen schauen sich in der Zeit von 18:30 bis 19:00 Uhr den Bebauungsplan an und Herr Friedel geht auf die einzelnen Fragen zu dem B-Plan und den Festsetzungen ein.

Herr Thermann begrüßt um 19:00 Uhr die Anwesenden und leitet die Veranstaltung mit der Erläuterung zur Änderung des Bebauungsplans ein. Er stellt die einzelnen Verwaltungsmitarbeiter vor und gibt das Wort an Herrn Friedel. Herr Friedel stellt die Präsentation vor. Diese wird dem Protokoll beigelegt.

Er berichtet, dass es sich um eine zweigeteilte Betrachtung handelt. Die Erläuterungen ergeben sich aus der anliegenden Präsentation. Die im westlichen Teilbereich vorgesehene Bebauung in zweiter Reihe ist jedoch nur ein Angebot. Die Fläche kann auch weiterhin zur Gartennutzung vorgesehen werden. Der vorgestellte Planzeichnung stellt einen ersten Vorentwurf dar, der in der weiteren Konkretisierung der nächsten Planungsschritte noch an die Planungsziele angepasst werden kann. Zu



benennen sind dabei etwa die Grundstücksauslastung im östlichen Bereich, wo eine an die Bestandsgrundstücke angepasste Ausnutzbarkeit erreicht werden soll. Hier wird die im Vorentwurf mit 0,4 vorgesehene Grundflächenzahl noch überprüft und ggf.entsprechend reduziert.**Zufahrt zur hinteren Bebauung**

Auf die Frage, wie die Erschließung der hinteren Bebauung durch die erste Reihe erfolgen soll, wird seitens der Stadtplaner darauf hingewiesen, dass die Zufahrt individuell über die Vorderliegergrundstücke erfolgen muss. Wegen der engen Grundstücksverhältnisse wird vorgeschlagen, dass sich zwei Eigentümer zusammentun könnten, um eine breitere Auffahrt für die zweite Reihe zu schaffen.

Ein Anwohner merkt an, dass auf dem Planentwurf der eingezeichnete Streifen als Zufahrt umgesetzt werden könnte. Herr Thermann erklärt, dass durch diese Maßnahme die Zufahrt von allen Anwohner bezahlt und eins von den vorderen Grundstücken müsste voraussichtlich abgerissen werden.

Ein Anwohner schlägt eine Stichstraße vor. Herr Thermann antwortet, dass die Anwohner dann die Rechte auf ein Teil Ihres Grundstück abgeben müssten. Die Stichstraße wäre eine einheitliche Lösung, wo alle einverstanden sein und den Erschließungsbeitrag auch bezahlen müssten. Er gehe nicht davon aus, dass eine zentrale Anbindung umsetzbar ist, da alle Anwohner einverstanden sein müssten.

Ein weiterer Anwohner schlägt vor, eine Zufahrt von der Kampstraße über das dort befindliche Baugrundstück mit leerstehender Mehrfamilienhausbebauung erfolgen könne. Hier sei offensichtlich ohnehin eine Neubebauung vorgesehen,. Herr Friedel teilt mit, dass diese Maßnahme auf dem dortigen Privatgrundstück eine Enteignung für den Grundstückseigentümer bedeuten würde. Zudem würden auch dabei Erschließungskosten für alle Eigentümer im Geltungsbereich entstehen und alle müssten Grundstück abgeben, auch wenn sie selber gar nicht bauen wollen. Die vorgeschlagene Lösung habe den Vorteil, dass eine individuelle Nutzbarkeit des neuen Baurechts bestehe, aber keine Verpflichtung.

Ein Anwohner gibt zu bedenken, dass das Grundstück an Wert verliert, wenn in der ersten Reihe eine Zufahrt für die zweite Reihe gebaut wird.

Festsetzungen

Auf die Frage, warum auf dem hinterem Grundstück zwei geschossig und vorne nur eingeschossig gebaut werden darf sowie warum im westlichen Teilbereich die Gebäude eine Firsthöhe von 9 Metern und im östlichen Teilbereich eine Firsthöhe von 12 Meter haben, wird seitens der Verwaltung geantwortet, dass die derzeitige Bebauungsstruktur mit der einheitlichen Einzelhausbebauung mit einem Geschoss und geneigten Satteldächern nicht verändert werden soll, da sie prägend für den gesamten Bereich ist. Im hinteren Bereich hat man jedoch die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen.

Ein Anwohner fragt, was passiert, wenn er in der ersten Reihe ein Doppelhaus bauen möchte und hinten keine Bebauung. Er sieht es nicht mehr als zukunftsfähig an ,dass an dem jetzigen Standard, Einfamilienhäuser mit einer eingeschossigen Bebauung,



festgehalten wird. Er wünscht sich eine einheitliche Höhe und eine einheitliche Anzahl von Vollgeschossen in beiden Reihen, da die hintere Reihe an die Kampfstraße, wo eine zwei oder dreigeschossige Bebauung vorgesehen ist, angegrenzt.

Herr Friedel stellt klar, dass das jetzige Planrecht keine Bebauung in zweiter Reihe zulässt und somit eine bessere Auslastung der Grundstücke ermöglicht. Für die Grundstückseigentümer ergibt sich dadurch ein Ausgleich dafür, dass im vorderen Bereich die Bebauungsstruktur erhalten bleiben soll. Der neue Plan stellt eine Option da, aber kein Zwang.

Eine weitere Anwohnerin bittet darum, die Grundflächenanzahl im östlichen Teilbereich bei 0,4 zu belassen.

Stimmungsbild:

Die Anwohner sehen die zweite Reihe als positiv an, allerdings wird die Zufahrt von der ersten Reihe kritisch gesehen aufgrund der geringen Breite. Zudem könnte ein Parkproblem entstehen.

Salzstockthematik

Auf die Nachfrage zu der Salzstockthematik antwortet Her Thermann, dass das Problem in Teilbereichen von Quickborn-Ort auftritt. Teilweise ist der Salzstock hoch anstehend und nicht durch wasserundurchlässige Schichten abgedichtet. Daher kann es bei punktuell eingeführtem Sickerwasser (z.B. Zisterne) nach unten sich fortsetzen und im schlimmsten Falle zu einer Auswaschung mit sich nach oben fortsetzender Absackung kommen. In diesem Fällen muss dann zur Vorsorge auf eine punktuelle Versickerung verzichtet werden. Im Plangebiet kann aber wegen des fehlenden Regenwasserkanals keine Ableitung erfolgen. Ggf. muss bei Neubauten auch eine statische Verstärkung vorgesehen werden.. Das zuständige Landesamt wird am Verfahren beteiligt.

Eine Anwohnerin teilt mit, dass die Straße im Bereich der Querstraße 47 absackt. Dies wurde letztes Jahr der Stadt mitgeteilt, aber es ist außer einer Besichtigung nichts passiert. Die Kontaktdaten der Betroffenen werden an die zuständige Abteilung weitergeleitet.

Weiteres Verfahren:

Der Entwurfs- und Auslegungsplan wird voraussichtlich im 1. oder 2. Quartal 2023 bekanntgemacht, gleichzeitig werden auch auf die Planungsunterlagen für einen Monat ausgelegt. Die Abwägungsentscheidung trifft die Ratsversammlung. Die einzelnen Verfahrensschritte sind zudem in der Präsentation nachzulesen.

Anregungen und Nachfragen zum Vorhaben bzw. zum aktuellen Stand können an stadtplanung@quickborn.de gerichtet werden. Er weist daraufhin, dass die Anwohner/innen jederzeit ihre Fragen telefonisch oder per E-Mail an die Stadtplanung richten können.



Quickborn, den 02.09.2022

N. Siedenburg

Nicola Siedenburg
Protokollführung

Anlage: Präsentation vom 31.08.2022

