

Protokoll
zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Verfahren Nr. 109
am 03.05.2023

Ort: Artur-Grenz-Saal, Am Freibad 7, 25451 Quickborn

Uhrzeit: 19:00 Uhr bis 20:19 Uhr

Anwesende:

Frau Sabine Bönning	Verwaltung der Stadt Quickborn
Herr Felix Thermann	Verwaltung der Stadt Quickborn
Frau Nicola Siedenburg	Verwaltung der Stadt Quickborn
Frau Dipl.-Ing. Dorle Danne	dn.Stadtplanung GbR

sowie 21 Einwohner/innen

Protokoll:

Herr Thermann begrüßt die Anwesenden und erklärt, wie sich die Bebauung zukünftig entwickeln soll. Anhand der Präsentation wird das Bauvorhaben vorgestellt. Zurzeit werden alle Bauanfragen nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft. Die zukünftigen Festsetzungen betreffen Neubauten sowie Umbauten, die wie ein Neubau gewertet werden. Die Präsentation, die Planzeichnung und das Protokoll sind auf die Homepage der Stadt Quickborn einzusehen.

Im nächsten Planungsschritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Träger öffentlicher Belange sind zum Beispiel die unteren und oberen Denkmalschutzbehörden. Im Rahmen einer öffentlichen Auslegung wird erneut eine Bürger-Beteiligung stattfinden. Alle eingehenden Stellungnahmen werden in einen Abwägungsprozess gestellt. Über die Abwägung entscheidet letztendlich die Ratsversammlung.

Fragen:

1. Auf die Frage, wieso die mit einer blauen Line gekennzeichnete bebaubare Fläche nicht die zulässige Grundfläche, wie sie mit 0,4 GRZ festgesetzt wurde, widerspiegelt, antwortet Herr Thermann, dass auf sog. Baukörperfestsetzungen (Vorgabe der maximale Grundfläche eines Baukörpers und dessen Lage) verzichtet und die bebaubare Fläche nur durch notwendige Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken und planerisch gewählte Grenzabstände zum Straßenraum und dem angrenzenden Wohngebiet Marienhöhe maximal weiträumig dargestellt ist, damit der Nutzer nach individuellen Vorgaben das Gebäude errichten kann..
2. Auf die Frage zu den Grenzabständen, insbesondere zur Neutra Siedlung wird ausgeführt, dass zur Neutra-Siedlung ein Grenzabstand von 5 Metern geplant ist, der Grenzabstand zur Straße variiert zwischen 4 und 5 m und reagiert einerseits auf die Bestandssituation vorhandener Gebäude andererseits den gewünschten Abstand zur

Kieler Straße aufgrund der Verkehrslärmbelastung und der Empfehlung der städtebaulichen Studie Kieler Straße entlang des Straßenraums attraktive Vorgartenzonen und eine einheitliche Bauflucht zu entwickeln. Auf Nachfragen bezüglich der Abstände zur Neutra-Siedlung wird erläutert, dass die Verwaltung den politischen Auftrag erhalten hat, das Mögliche an Bebaubarkeit auszuloten und die Abstimmung mit der unteren und oberen Denkmalbehörde nun auf Grundlage dieses B-Plan-Entwurfes erfolgen soll.

3. Zur Städtebauliche Studie wird die Frage gestellt, warum die zur Erhaltung vorgesehenen Gebäude nicht erhalten werden sollen. Frau Bönning erklärt, dass sich die Diskussion um den Erhalt der historischen Bausubstanz auf den zentralen Bereich der Kieler Straße konzentriert, der auch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 110 „Zentraler Versorgungsbereich“ gefasst wurde. In diesem Bereich befindet sich überdurchschnittlich viele Altbausubstanz, die aufgrund der Ensemblewirkung und dem damit verbundenen Ortsbild erhalten werden sollten.
Der Erhalt der vorhandenen Altbausubstanz im B-Plan 109 wie auch außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches entlang der Kieler Straße ist grundsätzlich freiwillig.
4. Auf die Nachfrage ob bei der Festsetzung von geneigten Dächern auch Dachgauben ausgeschlossen sind, wird erklärt, dass Dachgauben grundsätzlich möglich sind. Allerdings soll die Nutzfläche im Dachbereich rechnerisch und optisch dem eines Dachgeschosses entsprechen, das Gebäude darf nur zwei Vollgeschosse haben. Staffelgeschosse, die durch Rücksprünge gegenüber der Fassade rechnerisch zum Dachgeschoss würden sind entlang der Kieler Straße nicht zulässig. Hingegen können im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auch Flachdächer realisiert werden. Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Zielsetzung neue Gebäude in die für die Kieler Straße typische Baustruktur einzufügen und ein harmonisches Nebeneinander von Neubau und Altbau zu erreichen, während zur Neutra Siedlung Gebäude ohne geneigtes Dach sich ebenfalls der Bebauung anlehnen und mit max. 6,5 m Höhe deutlich niedriger ausfallen.
5. Ebenfalls aus der städtebaulichen Studie Kieler Straße abgeleitet ist der Wunsch nach überwiegend giebelständigen Gebäuden entlang der Kieler Straße, die das Gesicht zur Straße wenden. Wie früher üblich soll die Fassade zum öffentlichen Raum eine Schauseite sein und sich durch eine deutlich gegliederte und mit relevanten Fensterflächen und Hauszugängen zur Straße präsentieren
6. Das B-Plangebiet ist in unterschiedliche Baubereiche gegliedert und mit WA 1 und WA 2 gekennzeichnet, wobei WA synonym für Allgemeines Wohngebiet steht. Das WA 1 definiert die Orientierung und baulichen Maße der Bebauung entlang der Kieler Straße, das WA 2 definiert das Maß der baulichen Nutzung im Anschluss zur Richard Neutra Siedlung. Im straßenseitigen Bereich ist die Firsthöhe mit 12,5 m höher festgesetzt als im Nachbar-Bereich zur denkmalgeschützten Siedlung, wo die Firsthöhe alternativ zur Dachform festgesetzt werden soll. Grundsätzlich können Mehrfamilienhäuser oder Einfamilienhäuser errichtet werden.

31. Mai 2023

Im Auftrag

gez. Siedenburg
Protokollführerin