

**Gemeinde Borstel Hohenraden, Bebauungsplan Nr. 10  
„Südlich Nedderhulden, nördlich Dorfstraße“**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Ort und Zeit:**

15.01.2013, 20.00 Uhr, Turnhalle Quickborner Straße, Borstel-Hohenraden

**Teilnehmer:** ca. 90 (siehe Teilnahmeliste)

**Referenten:**

1. Herr Rahn, Bürgermeister
2. Herr Kruse, Büro Elberg

Herr Rahn eröffnet die Versammlung um 20.00 Uhr und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt fest, dass zur Veranstaltung form- und fristgemäß durch Veröffentlichung im Pinneberger Tageblatt am 06.01.2014 eingeladen wurde. Zusätzlich wurde auf die Veranstaltung in den Schaukästen ab 06.01.2014 und auf der Internetseite des Amtes Pinnau hingewiesen. Des Weiteren erklärt er, dass jedermann durch Stellungnahme auf den Bebauungsplanentwurf Einfluss nehmen kann.

Herr Kruse erläutert das Verfahren der Bauleitplanung. Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 10 liegt mit einer Größe von ca. 2,8 ha zwischen den Straßen Nedderhulden im Norden und der Dorfstraße im Süden, im Osten schließt die Bebauung des Stoppelhofes und des Wendelkamps an. Zurzeit wird das Plangebiet als Weideflächen des an der Dorfstraße liegenden Reitstalls genutzt. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist dieser Bereich bereits als Wohnbaufläche gekennzeichnet, es wird keine Änderung des F-Plans benötigt.

Vorstellung des Rahmenkonzeptes, anhand einer Präsentation durch Herrn Kruse, sowie mögliche Ausnutzung des Gebietes.

**Anregungen und Fragen aus dem Publikum**

Ein Bürger fragt, wie hoch die Grundflächenzahl (GRZ) ausfallen wird.

Herr Kruse erläutert, wie die GRZ berechnet wird und ergänzt, dass voraussichtlich eine GRZ von ca. 0,35 möglich sein wird, dies wird im B-Plan festgeschrieben.

Eine Bürgerin möchte wissen wie viele Geschosse der Mehrfamilienhäuser möglich wären. Sie deutet an, dass zwei Geschosse für die Kosten zu gering sein könnten. Eine andere Bürgerin gibt den Hinweis zum Lichteinfall durch die in der Umgebung stehenden Bäume.

Herr Kruse macht den Vorschlag zur Prüfung auf ein mögliches weiteres Geschoss.

Ein Bürger möchte wissen, in welcher Form das ‚junge Wohnen‘ integriert wird.

Herr Rahn erläutert, wie auch das Seniorenwohnen sei dies konzeptabhängig und könne zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert werden. Für die weitere Planung seien Gespräche mit möglichen Investoren notwendig.

Mehrere Bürger möchten wissen, wann und wie die Grundstücke parzelliert werden und wie hoch der Grundstückspreis sein wird.

Herr Kruse erklärt, dass der B-Plan Parzellengrenzen nicht festlegen kann, die Gemeinde kann die Größe der Grundstücke beim Verkauf bestimmen.

Herr Rahn ergänzt, dass die Bewerbungsfrist für Grundstücke seit dem 12.12.2013 läuft, vorläufiges Ende ist der 01.03.2013. Die Bewerbungsbögen seien über das Amt Pinnau, Fachbereich Bauen und Ordnung, sowie über deren Internetseite zu erhalten. Die Preise werden voraussichtlich für Einfamilien- und Doppelhäuser bei 228 €/m<sup>2</sup> liegen, für Mehrfamilienhäuser bei 285 €/m<sup>2</sup>.

Mehrere Bürger erkundigen sich nach den Kriterien zur Bewerbung.

Herr Rahn erläutert, alle Interessenten müssen sich bewerben. Bewerber, die bereits Interesse bekundet haben, werden hierzu schriftlich nochmals informiert. Am 01.03.2014 endet die Bewerbungsfrist. Danach entscheidet die Gemeinde unter Berücksichtigung der Bewerbungskriterien gemäß der erreichten Punktzahl, in welcher Reihenfolge den Bewerbern ein Wahlrecht für die einzelnen Grundstücke eingeräumt wird. Der Bewerber muss nach Benachrichtigung innerhalb von zwei Wochen seinen Bewerbungsanspruch schriftlich bestätigen. Danach verliert er seinen Anspruch gemäß den Bewerbungskriterien berücksichtigt zu werden.

Vergabekriterien (Näheres siehe Internetseite):

- Haushalt mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren,
- Haushalt mit mindestens einem behinderten Menschen, mit einem nachgewiesenen Grad der Behinderung von 50 %,
- Haushalt mit mindestens einer Person wohnhaft in Borstel-Hohenraden (Meldeanschrift zum Stichtag 01.12.2013),
- Haushalt mit mindestens einem früherem Wohnsitz in Borstel-Hohenraden,
- Haushalt mit mindestens einem ausgeübten aktiven Ehrenamt über mindestens zwei Jahre (Stichtag 01.12.2013),
- Haushalt mit einem Mietverhältnis (Mietwohnraum).

Bei gleichen Vergabekriterien entscheidet über Vergabe und Auswahl des Grundstücks das Los.

Mehrere Bürger geben den Hinweis auf die Böden und der Versickerung im Planungsgebiet. Es seien Lehmböden, die Versickerung des Wassers nach starken Regnen sei nicht gut und schon derzeit liefe es vielen direkten Anwohnern in die Gärten. Das Gebiet des B-Plans liegt einen Meter höher als die eigentliche Wiese. Wo kann das Wasser hin, ist ein Regenrückhaltebecken in Planung?

Herr Ahrens erklärt, zur Vermeidung von Einschränkungen der Nachbargrundstücke sei eine Prüfung der Höhenlagen, sowie Probebohrungen zu Bodenverhältnissen notwendig. In diesem Zuge wird eine Berechnung zur Entwässerung angefertigt.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob im Planungsgebiet Spielplätze geplant werden.

Herr Kruse erklärt, dass im B-Plan keine gesonderten Spielflächen festgesetzt werden sollen, doch der breite Grünstreifen auf der Westseite des Plangebietes bietet die Möglichkeit später einzelne Spielgeräte aufzustellen.

Einige Bürger möchten Angaben über die Infrastruktur und mögliche weitere Kosten für die Gemeinde wissen.

Herr Rahn erklärt, dass dies berücksichtigt wird, mögliche Maßnahmen sind zu ermitteln.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach den Ausgleichsflächen für das Bauvorhaben.

Herr Rahn erläutert, dass es dazu noch keine Entscheidung gibt, bevorzugt werden eigene Flächen vor Ort.

### **Weiterer Ablauf des Verfahrens**

Herr Rahn stellt die weiteren Verfahrensschritte vor. Die in der Versammlung vorgebrachten Stellungnahmen werden ausgewertet und in die weitere Planung einbezogen. In Kürze werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahmen werden ausgewertet und abgewogen. Danach werden die abgestimmten Entwürfe für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit die Entwürfe einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Stellungnahmen schriftlich einreichen oder zu Protokoll geben. Nach Ablauf der Auslegung werden alle Stellungnahmen geprüft und mit den Fachbehörden und der Gemeinde beraten und abgewogen. Die abgestimmten Entwürfe werden dann zur Beschlussfassung abschließend vorgelegt.

Herr Rahn schließt die Versammlung um 21.15 Uhr.

Hamburg, den 29. Januar 2014

Antonia Cramer

ELBERG Stadt - Planung - Gestaltung  
Kruse - Schnetter - Rathje  
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-73, Fax -70, Zentrale -60  
E-Mail [mail@elbberg.de](mailto:mail@elbberg.de)  
Internet [www.elbberg.de](http://www.elbberg.de)