

# Auszug

## aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.11.2020

**Top 2      Bebauungsplan Nr. 20 g " Strandweg ", Teilbereich Treppenviertel, Nord  
hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit  
(§3(2) BauGB) und der Behörden (§4(2) BauGB)  
BV/2020/074**

Herr Burmester begrüßt die Gäste.

Anhand einer Präsentation stellt Frau Gomilar die Eckdaten des Bebauungsplans vor. In den aktuellen Planungsstand sind die Rückmeldungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeflossen. Der Bebauungsplan orientiere sich streng an dem städtebaulichen Konzept. Vorgesehen sind sieben Gebäude mit vier bis sieben Geschossen, die Wohnungen sind alle barrierefrei. Ferner sind auf dem Gelände eine öffentliche Wegeverbindung und eine Tiefgarage geplant. Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Text (Teil B) beschrieben, so ist beispielsweise die Dachbegrünung festgesetzt. Die bisherigen Gutachten (z.B. Bodenuntersuchungen auf Altlasten, Entwässerung und Artenschutz) haben keine Verbotstatbestände ergeben.

Auf Nachfrage der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen erläutert Frau Gomilar, dass die Überdeckung der Tiefgarage zur Begrünung textlich zwar auf mindestens 50 cm festgesetzt ist, durch die Hanglage jedoch in den meistens Bereichen mehr als 50 cm beträgt.

Die Fraktion die Linke bittet um Informationen zur Realisierung der geplanten sozial geförderten Wohnungen an der Pinnberger Straße.

Herr Rehder berichtet, dass der entsprechende Bauantrag für das Vorhaben an der Pinneberger Straße nach derzeitigem Planungsstand noch dieses Jahr eingereicht werden soll. Da dieses Grundstück im Bereich eines gültigen Bebauungsplans liegt, könnte hier theoretisch (wenn keine Kompensation für das Bauvorhaben Strandweg vereinbart worden wäre) ohne Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses zum geförderten Wohnungsbau geplant werden.

Die FDP-Fraktion begrüßt die Öffnung des Geländes, vermisst in den zum geplanten Durchführungsvertrag genannten Details die Infrastrukturabgabe.

Herr Grass erläutert, dass das geplante Vorhaben im Sanierungsgebiet Stadthafen Wedel liegt und dort keine Infrastrukturabgaben zulässig sind. Vielmehr werden nach Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeiträge erhoben.

Herr Ruffing zeigt anhand der Präsentation und einer 3D-Simulation die wenigen Veränderungen seit der letzten Vorstellung im Planungsausschuss im März. Auch wenn die Planung der Gebäude noch nicht vollkommen abgeschlossen ist, können die Ansichten einen guten Eindruck vermitteln, wie das Gebiet später aussehen könnte. Durch die unterschiedlichen Gebäudetexturen, die zurückgestaffelten Geschosse und die verschiedenen Grundrisse soll eine vielfältige Architektur entstehen.

Die Anfrage der SPD-Fraktion, ob die dargestellte Begrünung der Terrassen dauerhaft abgesichert sei, wird durch Herrn Rehder verneint. Die zukünftigen Bewohner könnten nicht gezwungen werden, wie die Gestaltung sei. Es wird jedoch positiv davon ausgegangen, dass hier ein eigenes Interesse der Verschönerung und Begrünung vorhanden sein wird.

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hebt die hohe Kreativität innerhalb eines Geländes hervor, die Vielfalt der Gebäude werde ein Gewinn für den Bereich. Sie merkt jedoch an, dass bei dem virtuellen Rundgang durch das Gelände aufgefallen sei, dass die öffentliche Durchwe-

gung nicht barrierefrei werde, da Treppen an den Zuwegungen im Norden und im Süden geplant seien.

Herr Ruffing verweist auf die Höhenentwicklung des Geländes und übergibt das Wort an die Freiraumplanerin, Frau Lorenz. Diese erläutert das Freiraumkonzept.

Die Nachfrage der SPD-Fraktion, ob die Spielplätze auf dem Gelände barrierefrei erreichbar seien, wird bejaht.

Die CDU-Fraktion schließt sich dem Statement der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen zu der Vielfalt der Gebäude an, insbesondere die 3D-Ansicht habe dies sehr gut veranschaulicht.

Herr Burmester verliert den Beschlussvorschlag.

#### **Beschluss:**

Der Planungsausschuss beschließt,

- a) den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 g „Strandweg“, Teilbereich Treppenviertel, Nord,
- b) die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und
- c) die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig

12 Ja / 0 Nein / 1 Enthaltung

	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>	<b>Enthaltung</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
CDU-Fraktion	4	0	0
SPD-Fraktion	3	0	0
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen	3	0	0
FDP-Fraktion	1	0	0
WSI-Fraktion	1	0	0
Fraktion DIE LINKE	0	0	1



Inhalt

B -Plan

Entwurf Hochbau

Freiraumplanung

# B-Plan

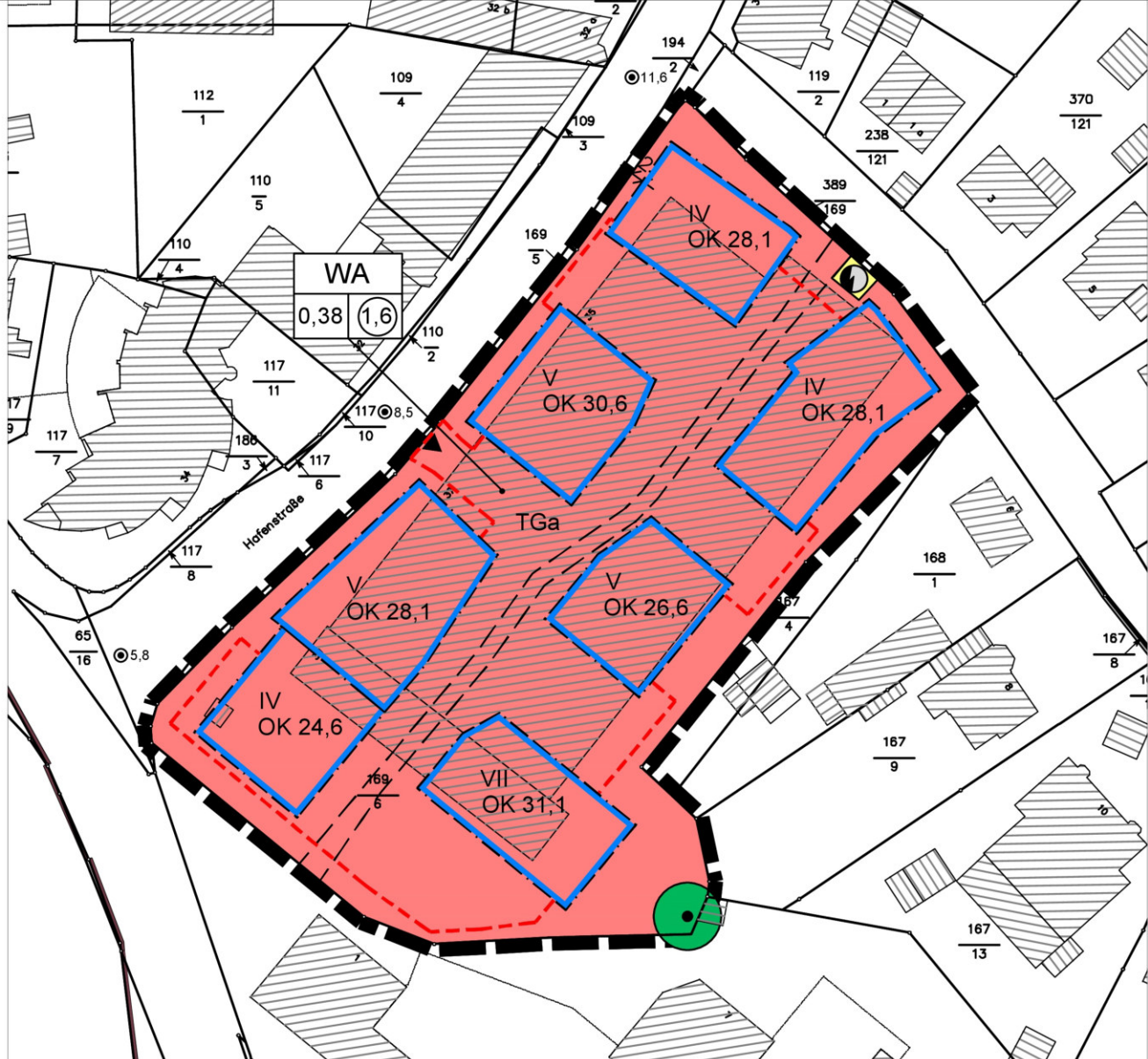
Bebauungsplan Nr. 20g „Strandweg“,  
Teilbereich Treppenviertel, Nord



- Aufstellungsbeschluss: März 2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB): Juni / Juli 2020
- Nächste Schritte: Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB), Dauer: einen Monat



- Größe Plangebiet 7.500 m<sup>2</sup>
- Bebauung in Form von sieben Stadtvillen
- 4- bis 7-geschossige Bauweise
- Ca. 90 Wohneinheiten
- Nachweis und Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen (tlw im Plangebiet und tlw. in der Pinneberger Straße) durch städtebaulichen Vertrag
- Wohnungen barrierefrei erreichbar
- Anlage einer Tiefgarage
- Kleine oberirdische Stellplatzanlage, hier Stellplätze für Menschen mit Behinderung sowie mit E-Ladesäulen vorgesehen



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete (s. textliche Festsetzung 1.1)

### Maß der baulichen Nutzung

- (1,6)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,38** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.2)
- z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. OK 28,0** Höhe baulicher Anlagen, in Metern über NHN, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**—** Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 1.4)

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

**☉** Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (hier Standort für Transformatorkompaktstation)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**●** Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.7)

### Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

**▼** Ein-/Ausfahrt Tiefgarage

### Sonstige Planzeichen

**- - -** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

**TGa** Zweckbestimmung: Tiefgarage

**- - -** Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung 1.6)

**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Darstellungen ohne Normcharakter

**—** Vorhandene Grundstücksgrenzen

**169/6** Flurstücksnummer

**▨** Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

**⊙ z.B. 8,5** Straßenhöhe in Metern bezogen auf NHN

**z.B. 4** Bemaßung in Meter

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag mit den folgenden wesentlichen Inhalten geschlossen:

- Nachweis und Herstellung von **öffentlich geförderten Wohnungen** (teilweise im Bebauungsplan-gebiet und teilweise in der Pinneberger Straße).
- Zu sicherndes **Gerecht für die Öffentlichkeit** und entsprechende Grunddienstbarkeit
- Umsetzung der abgestimmten **Fasadengestaltung**
- Umsetzung der im **Siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept** genannten Maßnahmen
- Umsetzung der im **Freiraumkonzept** genannten Maßnahmen
- Umsetzung der Maßnahmen zum Umgang mit möglichen **Altlasten** bzw. schädlichen Bodenveränderungen
- Einhaltung eines erhöhten **KFW-Energiestandards** (Errichtung der Gebäude in der Effizienzklasse KFW 55)
- Regelungen zur Förderung des **Fahrradverkehrs** (Lage und Anzahl von Fahrradstellplätzen)
- Vorrüstung von **Stromanschlüssen für private Ladestationen** für Elektrofahrzeuge
- Regelung zur Verwendung von **LED-Lampen zur Außenbeleuchtung**

# Städtebau - Architektur

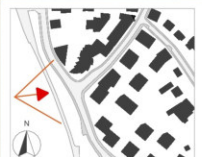


#### Maß der baulichen Nutzung

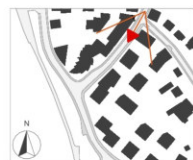
Grundstück	7.518 m <sup>2</sup>
Grundfläche GRZ - I	2.730 m <sup>2</sup>
Grundfläche GRZ - II	1.410 m <sup>2</sup>
BGF für GFZ	11.142 m <sup>2</sup>

	B-Plan	Planung
<b>GRZ I</b>	0,38	<b>0,363</b>
<b>GRZ II</b>	0,57	<b>0,551</b>
<b>GFZ</b>	1,60	<b>1,482</b>













# Freiraumplanung





