

Bebauungsplan Nr. 318 Norderstedt "an der Straße Achternfelde"

Gebiet: : Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt

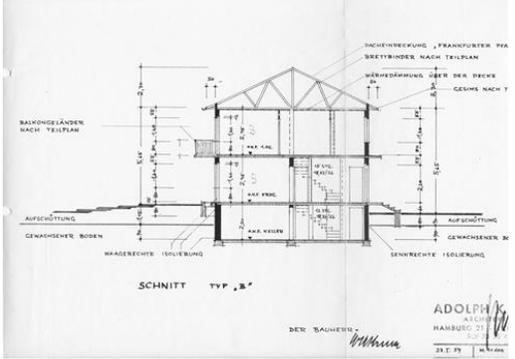
Hier: Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.1	Einwender 1 vom 16.04.2018	<p>Nachdem ich in der Zwischenzeit die neuen Unterlagen für obiges Bauprojekt zur Sitzung am 19.4.2018 eingesehen habe, musste ich feststellen, dass die maximale Höhe der Reihenhäuser auf 11,50m festgelegt wurde.</p> <p>Schon im letzten Jahr hatte ich darauf hingewiesen, dass entgegen früher Aussagen die Reihenhäuser beträchtlich höher ausfallen als der Bestand an der Nordgrenze. Wie Sie aus der beigefügten Bauzeichnung ersehen können, ist die Höhe der vorhandenen Bebauung nur knapp 8,00 m. Der max. Höhenunterschied von 3,50 m entspricht einer zusätzlichen Höhe ca. 43% im Vergleich zur vorhandenen Bebauung.</p> <p>Wir beantragen:</p> <p>1. Reduzierung der max. Höhe der Reihenhäuser</p>	<p>Bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 17.11.2016, in der die Unterlagen zum ersten Mal in der Öffentlichkeit präsentiert worden sind und der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wurden die Reihenhäuser mit zwei Geschossen plus Dach und einer Höhe von 11,50 m vorgestellt. Auch in der Informationsveranstaltung wurden die Höhen kommuniziert und protokolliert.</p> <p>Die geplante Bebauung orientiert sich im Nordosten mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach an der umgebenden Bebauung. Der Höhenunterschied kommt durch die nach heutigem Standard höheren Deckenhöhen und das höhere und damit ausbaufähige Dachgeschoss zustande. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und der angestrebten Nachverdichtung entspricht die geplante Ausnutzung des Grundstücks einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die maximal zulässige Höhe wird aus diesem Grund nicht reduziert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			•	

Anlage 5: zur Vorlage Nr. B 18/0466 des StuV am 06.12.2018 und der SV am 11.12.2018

Hier: Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.2		2. Den Abstand der hinteren Reihenhäuser (2 Reihen a 4 Häuser an der Nordgrenze) von der Grundstücksgrenze, wie schon bei dem ersten Block, soweit irgend möglich zu maximieren!	<p>Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich eine Bebauung vor, die sich an der Konzeption im nördlich angrenzenden Bereich orientiert. So wurde die Reihenhauseilenstruktur in südliche Richtung fortgeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass trotz der sehr zentralen Lage in Garstedt, in fußläufiger Entfernung zum zentralen Bereich Herold Center, eine lockere Bebauung erfolgt. Zusätzlich wird unmittelbar an der nördlichen Grenze eine Abpflanzung erfolgen, so dass durch die damit erzielte Begrünung der Eindruck einer lockeren Bebauung noch verstärkt wird.</p> <p>Aufgrund des erhaltenswerten Baumbestands, als prägendes Freiraumelement des neuen Quartieres, können die geplanten Gebäude nicht in Richtung Süden verschoben werden.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			<ul style="list-style-type: none"> • 	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.3		Anlage: 	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				•
2.1	Einwender 1 vom 21.06.2018	Im Nachgang zu unseren Einwendungen vom 13.2.2017 möchten wir 2 Punkte wiederholen/ergänzen und 2 weitere Punkte anführen: 1. Die Höhe der am nördlichen Rand des Geländes geplanten Reihenhäuser ist mit 11,5m für 2 Vollgeschosse und ein ausbaufähiges Dach zu hoch. Die alte Bebauung an der Nordseite (Königsbergerstr. 21; 39 und 57) beträgt ca. 8,5m. Durch die geplante Höhe der neuen Reihenhäuser kommt es zu massiver Verschattung. Dies betrifft zwar nicht das direkte Nachbarhaus, aber sehr wohl die Reihe davor.	Ziel des Projektes ist es, in dieser sehr zentralen Lage Nachverdichtung zu ermöglichen, die sich jedoch an der vorhandenen Bebauung orientiert. Dieses wurde durch die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung in Kombination mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen erreicht. Die geplante Bebauung orientiert sich im Nordosten mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach grundsätzlich an der umgebenden Bebauung. Der Höhenunterschied zur bestehenden Bebauung nördlich angrenzend, kommt durch die nach heutigem Standard höheren Deckenhöhen und das höhere und damit ausbaufähige Dachgeschoss zustande. Die maximal zulässige Höhe wird aus diesem Grund nicht reduziert. Eine unzumutbare Verschattung der Gebäude ist nicht zu erwarten. Bereits am Anfang des Verfahrens			•	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>wurde über eine Verschattungsanalyse geprüft, inwieweit die nördlich angrenzenden Nachbarn beeinträchtigt werden. Es zeigte sich, dass in den Wintermonaten die Grundstücke über einen langen Zeitraum am Nachmittag nicht durch die Neubebauung verschattet werden. Zudem wurde darauf geachtet, dass trotz der zentralen Lage eine lockere Bebauung erfolgt, die sich in ihrer Struktur an der angrenzenden Bebauung orientiert.</p> <p>So wurden die Reihenhauszeilen fortgeführt bzw. ergänzt.</p> <p>Die bestehenden Reihenhauszeilen verfügen über lange nach Westen ausgerichtete Gartengrundstücke, die Ihnen nach wie vor einen großzügigen freien Blick ermöglichen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
2.2		<p>2. Der Abstand der nördlichen Reihenhäuser zu den Nachbargrundstücken entspricht nicht der Vorschrift: $H \times 0,4$. Schon bei 9 m müsste der Abstand zur Grundstücksgrenze mindestens 3,6m betragen, bei 11,5m entsprechend 4,6m. Nach dem vorliegenden Bauplan sieht es nach 3m aus. Das ist NICHT zumutbar.</p>	<p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Baugrenze und der Geschossigkeit stellen zunächst nur ein Angebot dar. Hier wird der maximale planungsrechtliche Rahmen für dieses Projekt definiert.</p> <p>Unabhängig von der planungsrechtlichen Festlegung der überbaubaren Fläche, wird im Bauantragsverfahren die für das dann beantragte Vorhaben erforderliche Abstandsfläche definiert. Diese ist abhängig von der dann beantragten</p>			•	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Gebäudehöhe, die als Maximalwert festgesetzt ist.</p> <p>Die im vorliegenden Bebauungskonzept vorgesehenen Reihenhäuser sind als Gebäude der Gebäudeklasse 2 (gem. § 2 LBO Schleswig-Holstein) vorgesehen. Bei dieser Gebäudeklasse ist ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten (gem. § 6 LBO Schleswig-Holstein). Der Abstand zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze beträgt 3,0 m.</p> <p>Damit sind die erforderlichen Grenzabstände der LBO bereits im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Da die Abstandsflächen eingehalten sind, ist auch von keiner nachbarlichen Beeinträchtigung auszugehen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
2.3		3. Die derzeit an der Nordseite vorhandene Buchenhecke muss unbedingt geschützt und erhalten werden.	<p>Der Erhalt der Hecke wurde mit der textlichen Festsetzung 6.6 verbindlich festgesetzt.</p> <p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p>	•			
2.4		4. Da lt. Bebauungsplan die Tiefgarage sehr dicht an die Grundstücksgrenze herangeht, muss Punkt 3 beachtet werden und außerdem verlangen wir ein Beweissicherungsverfahren, um eventuelle Schäden durch die Baumaßnahmen an der alten Bebauung nachweisen zu können.	<p>Die erforderlichen Abstandflächen, auch für die Tiefgaragen, werden abschließend im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.</p> <p>Der Bebauungsplan bereitet lediglich eine Bebauung vor.</p> <p>Wie diese nach Baugenehmigung errichtet wird und welche Maßnahmen zur Baustellensicherung erfolgen müssen sind nicht Bestandteil eines</p>		•		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Bauleitplanverfahrens, sondern eine privatrechtliche Angelegenheit, die mit dem Bauherren zu regeln ist. Der Hinweis wird jedoch an den Investor weitergegeben. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.				
2.5		Bitte nehmen Sie in den Bebauungsplan die notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen und reduzierte Höhen für die Reihenhäuser auf.	Aufgrund der zentralen Lage soll an diesem Standort zeitgemäße Nachverdichtung erfolgen. Diese orientiert sich grundsätzlich an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Jedoch wurden größere Gebäudehöhen festgesetzt, um hier Raumhöhen und Ausbaustandards zu ermöglichen, die zeitgemäßem Wohnen entsprechen. Auch wurde die lockere Bebauung gerade der angrenzenden nördlichen Reihenhausezeilen berücksichtigt, jedoch sollen marktgängige und bezahlbare Grundstücke realisiert werden. Daher sind die Abstände zwischen den neuen Zeilen geringer, als bei der bestehenden Bebauung, aber groß genug, um an diesem sehr zentralen Standort ein locker bebautes und begrüntes Quartier zu entwickeln. Die Abstände der Baugrenzen nach Norden und die festgesetzten Höhen werden nicht verändert. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			•	

gez. Röll

2. III, Herr Bosse, z.K.

3. 60, Frau Rimka, z.K.

4. z.d.A.