

Bebauungsplan Nr. 321 Norderstedt "Östlich Moorbekstraße"

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.1	Privater 1 Schreiben (per E-Mail) vom 28.06.2020	<p>Sehr geehrte Fr. Sasse,</p> <p>nach vorläufiger Prüfung des überarbeiteten Verschattungsgutachtens von Fa. Evers & Küssner vom 29.04.2020 haben wir zunächst folgende Fragen bzw. Hinweise:</p> <p>1. Ist diese Version vor Offenlegung von der Behörde fachlich geprüft und formal zur Verwendung freigegeben worden hinsichtlich:</p> <p>1.1. Korrektheit und Plausibilität der Ergebnisse (Verfahren, Auswertung, Darstellung?)</p>	<p>Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden (wie auch das Verschattungsgutachten der Fa. Evers & Küssner Stadtplaner), werden hinsichtlich ihrer Korrektheit und Plausibilität der Ergebnisse (Verfahren, Auswertung, Darstellung) durch den Plangeber (Stadt Norderstedt) fachlich geprüft und formal zur Verwendung freigegeben.</p>	X			
1.2		<p>1.2. Bewertung der Auswirkung der Ergebnisse (Angemessenheit, Zumutbarkeit für die Betroffenen?)</p> <p>Immerhin ist der Auftraggeber dieser Studie die Fa.[...], d.h. der Bauherr. Es liegt in der Natur dieses Vorhabens, dass deren Interessen zu denen der durch Verschattung betroffenen Parteien gegensätzlich sind. Die Behörde hat die Interessen aller zu vertreten und ggf. zu vermitteln. Insofern sollte sie eine Meinung zu</p>	<p>Die Bewertung der Auswirkungen der Ergebnisse wurden hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Zumutbarkeit für die umliegende Bebauung fachlich geprüft und formal zur Verwendung freigegeben.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu diesem Zweck hat der Plangeber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die öffentlichen und privaten Belange ermittelt – u.a. durch öffentliche Informationsveranstaltungen, Er-</p>	X			

Anlage 5: zur Vorlage Nr. B 20/0429 des StuV am 19.11.2020 und StV am 08.12.2020
Hier: Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>den Ergebnissen dieser Studie ausdrücken. Dabei ist zu beachten, dass die Autoren auf S. 8 + 9 ihres Gutachtens mit Hinweis auf die DIN 5034.1 selbst sagen, dass eine individuelle objektbezogene Ergebnisbewertung sinnvoll ist.</p>	<p>stellung von Gutachten und Berücksichtigung kommunaler Entwicklungsziele. Diese Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Dass Kosten von Bebauungsplanverfahren durch Private übernommen werden, hat keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis der Planung. Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Meinung des Plangebers zu den Ergebnissen des Verschattungsgutachtens drückt sich in der Abwägung der entsprechenden Belange unter- und gegeneinander mit dem Ergebnis der vorgelegten Planung aus.</p> <p>Auf den Seiten 8 bis 10 des Verschattungsgutachtens vom 29.04.2020 und des aktualisierten Gutachtens vom 27.08.2020 wird auf die rechtliche Einordnung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen: „Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB stellt eine unzureichende Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten einen städtebaulichen Missstand dar, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht. Für die Bewertung von Verschattung können unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden. Grundlage ist zunächst die DIN-Norm 5034-1. Die in der Norm formulierten Werte zur Besonnung sind grundsätzlich der Abwägung zugänglich und können daher auch unterschritten werden, wenn weiteren städtebaulichen Aspekten ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht auch der ständigen Rechtsprechung.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Der Plangeber strebt demnach unter Einbeziehung einer Analyse möglicher Verschattungssituationen sowie unter Einhaltung bauordnungsrechtlich vorgegebener Abstandsflächen eine städtebauliche Entwicklung an, die sowohl die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt, als auch das von der Stadt angestrebte Ziel der Realisierung von Wohnungen bei gleichzeitiger Beachtung einer bodenschonenden Innenentwicklung unterstützt.</p>				
1.3		<p>2. Die Studie ist von Fachleuten für Fachleute geschrieben. Es wäre hilfreich, wenn von den Autoren oder anderen qualifizierten Personen für die Betroffenen ein Treffen zwecks Erklärung angeboten würde. Darin sollte Voraussetzungen, Verfahren und Mittel der Ergebnisfindung erklärt werden sowie deren Bewertung (Toleranzen, Auswirkungen).</p>	<p>Vor dem Hintergrund der eingereichten Stellungnahme erfolgte eine Überprüfung der vorgebrachten Argumente hinsichtlich der Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan zukünftig möglichen Bebauung auf die Besonnungssituation der östlich, nordöstlich und nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Auf Grundlage der konkretisierten Prüfung hat der Plangeber eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs vorgenommen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf inklusive Begründung und Gutachten wurde in einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zur öffentlichen Einsicht bereitgestellt. Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung hat im Oktober ein persönlicher Termin mit dem Petenten zur Erörterung der Planung stattgefunden.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.4		<p>3. Auf S.4, Abs.2 des Gutachtens wird im letzten Satz gesagt, dass E8 und E9 nur mit 2 Vollgeschossen geplant sein. Es ist anzunehmen, dass das auch Grundlage für die Ergebnisermittlung ist. Auf S.8 ganz unten der „Begründung“ der Baubehörde von Nov. 2019 steht jedoch ein Satz, der die spätere Realisierung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ausdrücklich möglich macht.</p> <p>Ein Staffelgeschoss wird wohl mit der Dachterasse nach S bzw. W ausgerichtet sein, d.h. dass dessen N/O-Wände die Gebäudeaußenwände um eine volle Geschosshöhe erhöhen würden. Diese neue Oberkanten würden dann die Verschattung unserer Objekte möglicherweise weiter verstärken – insbesondere am 17.01., dem Tag mit der ohnehin geringeren Besonnung. Ist das im Gutachten berücksichtigt worden?.</p>	<p>Im Verschattungsgutachten (Stand: 29.04.2020) wurden die Gebäude E8 und E9, die aufgrund der geplanten Festsetzung der Bebaubarkeit des WA3 gebaut werden können, mit einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen geprüft, was zunächst der Planung entsprach. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 47,00 m üNNH ließe sich ein weiteres Nicht-Vollgeschoss errichten. Da nicht bestimmt wurde, in welcher Form ein mögliches Staffelgeschoss zukünftig errichtet werden würde, wurde dies in der Gutachtenfassung vom 29.04.2020 nicht explizit geprüft.</p> <p>Im Rahmen einer konkretisierten Nachuntersuchung wurde daher zunächst ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von 47,00 m üNNH über die gesamte Fläche der möglichen Baukörper im Baugebiet 3 geprüft. Nur so konnten alle Varianten eines Staffelgeschosses berücksichtigt werden. Die Überprüfung bzw. Modellierung ergab eine nicht DIN-konforme Besonnung an der Südfassade des nördlich an das Baugebiet 3 angrenzende Bestandsgebäudes sowie an der Westfassade im Erdgeschoss der Ulzburger Straße 441.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die Planung geändert und erneut ausgelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs kann nunmehr eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Bestandsbebauung sichergestellt werden: Für die mögliche Bebauung im Baugebiet 3 wird eine Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß sowie eine be-</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>stimmte Dachform (Satteldach) (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) festgesetzt. Zudem wird im nördlichen Bereich des Baugebietes 3 die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Anpassung der Baugrenzen (Reduzierung des Baufeldes) geändert. Somit ist sichergestellt, dass durch eine Neubebauung im Bereich des Baugebietes 3 keine Verschattung der umliegenden Bestandsbebauung erfolgen kann, die eine DIN-konforme Besonnung der umliegenden Fassaden verhindern würde.</p>				
1.5		<p>4. Vor dem Hintergrund Abs.3 fordern wir das Verbot von Staffelgeschossen auf E8 und E9 oder einen Abstand der Gebäude von 5 - 6 m von der nördlichen Grenze des Grundstückes bis zu südlichen Grenze des geplanten Fußweges.</p>	<p>Die Planung wurde dahingehend geändert, dass Staffelgeschosse im Baugebiet 3 ausgeschlossen und eine Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß sowie eine bestimmte Dachform (Satteldach) festgesetzt werden.</p> <p>Der Abstand der Baugrenze beträgt in der geänderten Planung 4m. Im Rahmen der aktualisierten Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass dies ein ausreichender Abstand (unter Berücksichtigung der Planungsänderung hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung) ist, um eine DIN-konforme Besonnung der umliegenden Bestandsbebauung zu gewährleisten. Der Forderung wurde in der geänderten Planung somit Rechnung getragen.</p>	X			
1.6		<p>5. Unsere Bewertung der Ergebnisse dieser Studie misst sich nicht nur an der Frage, ob wir selbst zukünftig vielleicht zu viel Schatten ertragen müssen, was man mindestens als Minderung des Wohnkomforts ansehen würde. Es misst sich auch u.a. an folgenden Fragen:</p>	<p>Gemäß dem aktualisierten Verschattungsgutachten (Stand: 27.08.2020) ergibt sich durch die Änderung der Planung keine Verschlechterung der Besonnung gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht und es werden an fast alle umliegenden Fassaden DIN-konform besonnt. Lediglich bei dem</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<ul style="list-style-type: none"> – Wertminderung der Immobilie, Minderung des Verkaufspreises? – Höhere Heizkosten, weil weniger Wärmeeintrag von außen? – Zustandsverschlechterung des Gebäudes, mehr Feuchtigkeit, Mooswachstum auf dem Dach? – Negative Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums im Garten? 	<p>westlich des Geltungsbereichs liegenden Bestandsgebäude (Ostfassade) und am nördlich an das Baugebiet 3 angrenzenden Bestandsgebäude (EG) werden teilweise keine DIN-konformen, jedoch ausreichende, Besonnungswerte erreicht.</p> <p>Eine Wertminderung der Immobilie oder eine Minderung des Verkaufspreises durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 und die damit mögliche Bebauung wird somit nicht gesehen. Auch sind keine höheren Heizkosten aufgrund eines geringeren Wärmeeintrags von außen anzunehmen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der angestrebten Planung gewahrt, sodass eine Zustandsverschlechterung der Gebäude, mehr Feuchtigkeit oder Mooswachstum auf dem Dach nicht zu erwarten sind. Eine Verschattung der umliegenden Dachflächen durch die geplante Bebauung findet nicht statt.</p> <p>Obwohl die DIN lediglich auf Wohnräume zu beziehen ist, wurden mit dem Verschattungsgutachten auch Gartenflächen betrachtet. Bis auf vereinzelte Ausnahmen in kleinen Teilbereichen, konnte auch dort keine umfassende Verschlechterung der Besonnungssituation festgestellt werden.</p>				
1.7		<p>6. Wir behalten uns vor, ggf. fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung zur Verfolgung unserer Interessen herbeizuziehen.</p> <p>Wir bitten um Ihre baldigen Antworten zu o.g. Punkten an die Adresse von [...]</p>	<p>Dem Petenten ist es selbstverständlich freigestellt, fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung zur Verfolgung seiner Interessen heranzuziehen. Dabei sei auf die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen verwiesen.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
2.1	Privater 2 Schreiben (per E-Mail) vom 30.06.2020	<p>Sehr geehrte Frau Sasse,</p> <p>wir haben das Verschattungsgutachten von Fa. Evers & Küssner vom 29.04.2020 im Internet angesehen und haben dazu doch noch einige Fragen, begleitet von teilweise Unverständnis:</p> <p>1. Der Auftraggeber dieser Studie ist die Firma Struck, also der Bauherr. Diese Tatsache weckt doch erhebliche Zweifel an der grundsätzlichen Neutralität zu den unterschiedlichen Interessenlagen in dieser Sache.</p>	<p>Die Prüfung der Verschattungssituation wurde anhand von Modellen unter Berücksichtigung allgemein gültiger Bewertungsmethoden durchgeführt. Sie stellt die tatsächliche umliegende sowie die nach derzeitigem und nach geplanten Baurecht mögliche Bebauung dar. Unterschiedliche Interpretationen der daraus abgeleiteten Ergebnisse ist nicht möglich.</p> <p>Dass Kosten von Bebauungsplanverfahren durch Private übernommen werden, hat keinen Einfluss auf das Abwägungsergebnis der Planung. Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.</p>	X			
2.2		<p>2. Hat die Stad Norderstedt dieses Gutachten geprüft und vor allem: Wie ist die Einschätzung und Meinung der Baubehörde zu den Ergebnissen und auch zu der Situation, daß es in der Natur der Sache liegt, daß es hier zwischen Bauträger und Anwohnern durchaus sehr unterschiedliche Interessenlagen gibt. Die Stadt Norderstedt hat die Interessen aller zu vertreten und ggf. zu vermitteln. Insofern sollte sie Ihre eigene Meinung zu den Ergebnissen dieser Studie ausdrücken. Dabei ist zu beachten, dass die Autoren auf S.8 + 9 ihres Gutachtens mit Hinweis auf die DIN 5034.1 selbst sagen, dass eine individuelle objektbezogene Ergebnisbewertung sinnvoll ist.</p>	<p>Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu diesem Zweck hat der Plangeber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die öffentlichen und privaten Belange ermittelt – u.a. durch öffentliche Bürgerveranstaltungen, Erstellung von Gutachten und Berücksichtigung kommunaler Entwicklungsziele. Diese Belange wurden gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Die Meinung des Plangebers zu den Ergebnissen des Verschattungsgutachtens drückt sich in der Abwägung der entsprechenden Belange unter- und gegeneinander mit dem Ergebnis der vorgelegten Planung aus.</p> <p>Auf den Seiten 8 bis 10 des Verschattungsgutachtens (Stand: 29.04.2020) sowie in dem aktualisierten Gutachten (Stand:27.08.2020) wird auf die</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>rechtliche Einordnung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hingewiesen: „Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB stellt eine unzureichende Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten einen städtebaulichen Missstand dar, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht. Für die Bewertung von Verschattung können unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden. Grundlage ist zunächst die DIN-Norm 5034-1. Die in der Norm formulierten Werte zur Besonnung sind grundsätzlich der Abwägung zugänglich und können daher auch unterschritten werden, wenn weiteren städtebaulichen Aspekten ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht auch der ständigen Rechtsprechung.</p> <p>Der Plangeber strebt demnach unter Einbeziehung einer Analyse möglicher Verschattungssituationen sowie unter Einhaltung bauordnungsrechtlich vorgegebener Abstandsflächen eine städtebauliche Entwicklung an, die sowohl die Belange der Nachbarschaft berücksichtigt, als auch das von der Stadt angestrebte Ziel der Realisierung von Wohnungen bei gleichzeitiger Beachtung einer bodenschonenden Innenentwicklung unterstützt.</p>				
2.3		<p>3. Dabei gilt es besonders die Korrektheit und Plausibilität der Ergebnisse (Verfahren, Auswertung und Darstellung) zu bewerten. Aber auch die Auswirkungen auf die betroffenen Anwohner (Angemessenheit, Zumutbarkeit) abzuwägen.</p>	<p>Gutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt werden (wie auch das Verschattungsgutachten der Fa. Evers & Küssner Stadtplaner), werden hinsichtlich ihrer Korrektheit und Plausibilität der Ergebnisse (Verfahren, Auswertung,</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Darstellung) durch den Plangeber (Stadt Nordderstedt) fachlich geprüft und formal zur Verwendung freigegeben.</p> <p>Die Bewertung der Auswirkungen der Ergebnisse wurde hinsichtlich ihrer Angemessenheit und Zumutbarkeit für die umliegende Bebauung fachlich geprüft und formal zur Verwendung freigegeben. Die Prüfung und Abwägung der Auswirkungen der Planung (hier insb. hinsichtlich der Besonnungssituation) drückt sich in der angestrebten Planung aus.</p>				
2.4		<p>4. Auf S.4, Abs.2 des Gutachtens wird im letzten Satz gesagt, dass E8 und E9 nur mit 2 Vollgeschossen geplant seien. Es ist anzunehmen, dass das auch Grundlage für die Ergebnisermittlung ist. Aber auf S.8 ganz unten in der „Begründung“ der Baubehörde von Nov. 2019 steht jedoch ein Satz, der die spätere Realisierung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ausdrücklich möglich macht. Wenn hier später ein Staffelgeschoß zusätzlich entsteht, sind die Ergebnisse des Gutachten keinesfalls mehr ausreichend, denn das sollte selbst jedem Laien klar sein: Werden die Gebäude um ein Geschoß höher, als im Gutachten beurteilt, dann haben diese Ergebnisse und Aussagen keine Gültigkeit mehr für die Situation im Bebauungsplan!</p> <p>5. Ein Staffelgeschoss wird wohl mit der Dachterrasse nach S bzw. W ausgerichtet sein, d.h.</p>	<p>Im Verschattungsgutachten (Stand: 29.04.2020) wurden die Gebäude E8 und E9, die aufgrund der geplanten Festsetzung der Bebaubarkeit des WA3 gebaut werden können, mit einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen geprüft, was zunächst der Planung entsprach. Aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 47,00 m üNNH ließe sich ein weiteres Nicht-Vollgeschoss errichten. Da nicht bestimmt wurde, in welcher Form ein mögliches Staffelgeschoss zukünftig errichtet werden würde, wurde dies im Verschattungsgutachten vom 29.04.2020 nicht explizit geprüft.</p> <p>Im Rahmen einer konkretisierten Nachuntersuchung wurde daher zunächst ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von 47,00 m üNNH über die gesamte Fläche der möglichen Baukörper im Baugebiet 3 geprüft. Nur so konnten alle Varianten eines Staffelgeschosses berücksichtigt werden.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>dass dessen N/O-Wände die Gebäudeaußenwände um eine volle Geschosshöhe erhöhen würden. Diese neuen Oberkanten würden dann die Verschattung unserer Objekte möglicherweise weiter verstärken – insbesondere am 17.01., dem Tag mit der ohnehin geringeren Besonnung. Ist das im Gutachten berücksichtigt worden?</p>	<p>Die Überprüfung bzw. Modellierung ergab eine nicht DIN-konforme Besonnung an der Südfassade des nördlich an das Baugebiet 3 angrenzenden Bestandsgebäudes sowie an der Westfassade im Erdgeschoss der Ulzburger Straße 441.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die Planung geändert und erneut offengelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs kann nunmehr eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Bestandsbebauung sichergestellt werden: Für die mögliche Bebauung im Baugebiet 3 wird eine Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß sowie eine bestimmte Dachform (Satteldach) (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) festgesetzt. Zudem wird im nördlichen Bereich des Baugebietes 3 die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Anpassung der Baugrenzen (Reduzierung des Baufeldes) geändert. Somit ist sichergestellt, dass durch eine Neubebauung im Bereich des Baugebietes 3 keine Verschattung der umliegenden Bestandsbebauung erfolgen kann, die eine DIN-konforme Besonnung der umliegenden Fassaden verhindern würde.</p>				
2.5		<p>6. Außerdem ist für uns in diesem Zusammenhang völlig unverständlich, warum der Grenzabstand der geplanten Neubauten im westlichen Bereich des Bebauungsplans 5-6 Meter von der Grenze der Bestandsbebauung im Norden beträgt und im östlichen Teil des neuen Bebauungsplans lediglich 3 Meter von der Grenze des geplanten Weges.</p>	<p>Der Abstand der Baugrenze im Baugebiet 3 zum nördlich angrenzenden Grundstück betrug in der ursprünglichen Planung 3m. Da unmittelbar angrenzend an das Baugebiet 3 im Norden ein öffentlicher Weg in einer Breite von 3m geplant ist, wurde hier der Abstand im Vergleich zu den Baugebieten 1 und 2 etwas geringer bemessen; schließlich sichert der geplante Weg einen zusätzlichen Abstand</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>7. Vor diesem Hintergrund fordern wir entweder die Streichung der Möglichkeit zur Aufstockung durch ein Staffelgeschoss auf E8 und E9 oder einen Abstand der Gebäude von 5 - 6 m von der nördlichen Grenze des Grundstückes bis zur südlichen Grenze des geplanten Fußweges.</p>	<p>der möglichen Neubebauung zum Gebäudebestand. Im Rahmen der aktualisierten Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass dies ein ausreichender Abstand (unter Berücksichtigung der Planungsänderung hinsichtlich der zulässigen Dachgestaltung) ist, um eine DIN-konforme Besonnung der umliegenden Bestandsbebauung zu gewährleisten.</p> <p>In der geänderten Planung wurde der Abstand jedoch auf 4m etwas erhöht. Außerdem ist mit der geänderten Planung die Errichtung eines Staffelgeschosses nicht mehr möglich.</p>				
2.6		<p>8. Dabei bemisst sich unsere Bewertung der Ergebnisse dieser Studie nicht nur an der Frage, ob wir selbst zukünftig vielleicht deutlich mehr Schatten ertragen müssen, was man mindestens als Minderung des Wohnkomforts ansehen würde. Es misst sich auch u.a. an folgenden Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertminderung der Immobilie, Minderung des Verkaufspreises? - Höhere Heizkosten, weil weniger Wärmeeintrag von außen? - Zustandsverschlechterung des Gebäudes, mehr Feuchtigkeit, Mooswachstum auf dem Dach? - Negative Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums im Garten? 	<p>Gemäß dem aktualisierten Verschattungsgutachten (Stand: 27.08.2020) ergibt sich durch die Änderung der Planung keine Verschlechterung der Besonnung gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht und es werden an fast alle umliegenden Fassaden DIN-konform besonnt. Lediglich bei dem westlich des Geltungsbereichs liegenden Bestandsgebäude (Ostfassade) und am nördlich an das WA3 angrenzenden Bestandsgebäude (EG) werden teilweise keine DIN-konformen, jedoch ausreichende, Besonnungswerte erreicht.</p> <p>Eine Wertminderung der Immobilie oder eine Minderung des Verkaufspreises durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 und die damit mögliche Bebauung wird somit nicht gesehen.</p> <p>Höhere Heizkosten aufgrund eines geringeren Wärmeeintrags von außen sind daher nicht anzunehmen.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der angestrebten Planung gewahrt, sodass eine Zustandsverschlechterung der Gebäude, mehr Feuchtigkeit oder Mooswachstum auf dem Dach nicht zu erwarten sind. Eine Verschattung der umliegenden Dachflächen durch die geplante Bebauung findet gemäß dem Verschattungsgutachten nicht statt.</p> <p>Obwohl die DIN lediglich auf Wohnräume zu beziehen ist, wurden mit dem Verschattungsgutachten auch Gartenflächen betrachtet. Bis auf vereinzelte Ausnahmen in kleinen Teilbereichen, konnte auch dort keine umfassende Verschlechterung der Besonnungssituation festgestellt werden.</p>				
2.7		<p>9. Natürlich müssen wir uns vorbehalten in dieser Sache ggf. eine fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung einzusetzen, um damit die Verfolgung unserer Interessen zu wahren.</p> <p>Da wir diesen Einspruch gegen die Planungen und Veränderungen im gültigen Bebauungsplan nicht nur für uns selbst ([...]), sondern auch für unseren Mieter Herrn [...] hiermit aussprechen, erwarten wir eine zeitnahe Stellungnahme der Stadt Norderstedt sowohl an Herrn [...], als auch an uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [...]</p>	<p>Dem Petenten ist es selbstverständlich freigestellt, fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung zur Verfolgung seiner Interessen heranzuziehen. Dabei sei auf die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen verwiesen.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
3.	Privater 3 Schreiben (per E-Mail) vom 10.05.2020	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, ich möchte Einwände durch die Bebauung der [...]wiese (B-Plan 321) durch die Firma Stuck vorbringen.</p> <p>Die Gebäude Wa1, nordöstlich in grader Linie zur dem Reihenhäuser 70d, 70c und 72a ist in den Bauzeichnungen und in dem Vorschlag der Architektenfirma das 3. Obergeschoß zurückversetzt gezeichnet, sodass eine aufgelockerte Gebäudestruktur zu erkennen war. In Verbindung zu den Gebäuden WA2 und WA3 würde das den Gesamteindruck harmonisieren. Dieser Vorschlag ist den Bauzeichnungen offenbar verschwunden. Ich bitte Sie, meinen Vorschlag (zurückversetztes 3. Obergeschoss) erneut aufzunehmen und zu diskutieren.</p> <p>Ich kritisiere außerdem, dass bei einem 3. Vollgeschoss die Beschattungen, besonders in den Wintermonaten, für mich und meine Frau nicht akzeptabel sind. Dieses ist in dem Beschattungsgutachten nachzulesen. Auch wäre der Wert des Grundstücks und des Gebäudes davon unmittelbar betroffen.</p> <p>Bei einem zurückversetztem 3. Geschoss sind m.e. die angesprochenen Probleme nicht mehr vorhanden und ich könnte mit diesem Kompromiss „leben“.</p> <p>Ich hoffe, das meine Einwände bei Ihnen Gehör finden und freue mich auf Ihre Antwort.</p>	<p>Im Rahmen der Konzipierung und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 wurden mehrere Bebauungsvarianten geprüft. Dabei wurden unter anderem die Auswirkungen einer zukünftigen Bebauung auf die Umgebung, aber auch die Möglichkeit zur Realisierung von Wohnraum in die Abwägung eingestellt und unter städtebaulichen Aspekten geprüft. Das Zurücksetzen des obersten Geschosses der beiden nördlichen Baukörper im Baugebiet 3 wurde dabei als Bebauungsvariante geprüft, um festzustellen, ob dadurch Effekte auf eine mögliche Verschattung der nördlich liegenden Bestandsbebauung erzielt würden; die Prüfung ergab keine maßgeblichen Effekte durch einen Rücksprung. Die ortsübliche aufgelockerte Gebäudestruktur wird in den Augen des Plangebers durch die offene Stellung einzelner Gebäude zueinander erreicht. Die zeilenähnliche Bauweise im Baugebiet 3 entspricht somit auch der Bauweise der östlich und westlich angrenzenden Bestandsgebäude und Siedlungsbereiche. Ein Rücksprung der dritten Obergeschosse wurde daher aus stadtgestalterischen Gründen nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Gebäude Moorbekstraße 70d, 70c und 72a entsprechen im Verschattungsgutachten (Stand: 27.08.2020) den untersuchten Bestandsgebäuden B2, B3 und B5. Gemäß Verschattungsgutachten werden am 17.01. an diesen drei Gebäuden (so wie auch an allen anderen Gebäuden der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhauszeilen) DIN-konforme Besonnungszeiten erreicht. Die Überprüfung eines Rücksprungs an den Plange-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>bäuden hat gezeigt, dass dadurch keine maßgebliche Erhöhung der Besonnungszeiten erfolgen würde: Der Rücksprung hätte nur bei Gebäude B5 (Moorbekstraße 72a) mehr Besonnung im OG (insg. 145 Minuten) zur Folge. Da DIN-konforme Besonnungswerte jedoch an allen genannten Fassaden auch ohne einen Rücksprung erreicht werden, wird an der Planung festgehalten.</p> <p>Auch nach dem noch bestehenden Planrecht wäre bereits eine Bebauung im Bereich des geplanten Bebauungsplans Nr. 321 möglich, die eine ähnliche Besonnungssituation hervorrufen würde. Durch die im WA3 geplante Bebauung ergibt sich keine maßgebliche Erhöhung der Verschattung, teilweise kann mit dem nun geplanten Baukonzept sogar mehr Besonnung an den nördlich angrenzenden Bestandsgebäuden erreicht werden.</p> <p>Darüber hinaus wäre durch die Abstufung eine Dachterrasse Richtung Norden möglich, die im Grunde durch die Ausrichtung ihren Zweck verfehlt. Des Weiteren ist zu bedenken, dass von einer angrenzenden Dachterrasse möglicherweise ein höheres Störpotential ausginge als von einer Fassade mit Fensteröffnungen.</p>				
4.1	Privater 4 Schreiben (per E-Mail) vom 29.07.2020	Sehr geehrte Frau Sasse, wir sind Eigentümer der Wohneinheiten: Ulzburger Straße 441 / 1. Stock / Wohnungen (WE03 + WE04).	Im Verschattungsgutachten (Stand: 29.04.2020) wurden die Gebäude E8 und E9, die aufgrund der geplanten Festsetzung der Bebaubarkeit des Baugebietes 3 gebaut werden können, mit einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen geprüft, was zunächst der Planung entsprach. Aufgrund der	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Über den Stand der geplanten Bebauung durch die Firma Struck (plus: des Verschattungsgutachtens der Firma Evers & Küssner), wurden wir von Herrn [...] und Herrn [...] informiert. (Siehe auch die Mail vom 21.02.2020 von Herrn [...]).</p> <p>Auch wir, meine Frau und ich ([...]), im ersten Stock, sind erheblich von den Verschattungsauswirkungen betroffen. Zumal für uns nicht klar ist, ob das Gutachten die Genehmigung eines Staffelgeschosses ausreichend berücksichtigt hat. Mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss verliert das Gutachten, unserer Meinung nach, völlig seine Aussagekraft.</p>	<p>festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 47,00 m üNHN lässt sich zudem ein weiteres Nicht-Vollgeschoss errichten. Da nicht bestimmt wurde, in welcher Form ein mögliches Staffelgeschoss zukünftig errichtet werden würde, wurde dies im Gutachten vom 29.04.2020 nicht explizit geprüft.</p> <p>Im Rahmen einer konkretisierten Nachuntersuchung wurde daher zunächst ein drittes Geschoss mit einer Gebäudehöhe von 47,00 m üNHN über die gesamte Fläche der möglichen Baukörper im WA3 geprüft. Nur so konnten alle Varianten eines Staffelgeschosses berücksichtigt werden. Die Überprüfung bzw. Modellierung ergab eine nicht DIN-konforme Besonnung an der Südfassade des nördlich an das Baugebiet 3 angrenzenden Bestandsgebäudes sowie an der Westfassade im Erdgeschoss der Ulzburger Straße 441.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die Planung geändert, das Verschattungsgutachten aktualisiert und erneut offengelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs kann nunmehr eine ausreichende Besonnung der angrenzenden Bestandsbebauung sichergestellt werden: Für die mögliche Bebauung im Baugebiet 3 wird eine Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß sowie eine bestimmte Dachform (Satteldach) (siehe Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) festgesetzt. Zudem wird im nördlichen Bereich des Baugebietes 3 die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Anpassung der Baugrenzen (Reduzierung des Baufeldes) geän-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			dert. Somit ist sichergestellt, dass durch eine Neubebauung im Bereich des Baugebietes 3 keine Verschattung der umliegenden Bestandsbebauung erfolgen kann, die eine DIN-konforme Besonnung der umliegenden Fassaden verhindern würde.				
4.2		<p>Auch unserer Wohneinheiten sind in starkem Maße von den baulichen Absichten betroffen. Im Besonderen geht es uns um die WE03 (großer Balkon) / 1. Stock. Hier ist von einer erheblichen Beschattung durch den Neubau auszugehen.</p> <p>Die von Herrn [...] angemerkten Punkte (siehe Mail vom 28.06.), sehen wir genauso.</p> <p><u>Im Besonderen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Wertminderung der Immobilie, Minderung des Verkaufspreises? - Höhere Heizkosten, weil weniger Wärmeeintrag von außen? - Zustandsverschlechterung des Gebäudes, mehr Feuchtigkeit, Mooswachstum auf dem Dach? <p><u>Zusätzlich möchten wir anmerken:</u></p> <p>Weniger Sonneneinstrahlung auf Balkon und Wohnzimmer. Dadurch Minderung des Wohnkomforts.</p> <p>Höhere Verschmutzung des Balkons und des gesamten Außenbereichs anzunehmen.</p> <p>Wie sieht es mit möglichen Geräuschbelästigungen durch den Neubau (zusätzliches Staffelgeschoss) aus? Erhöhte Lärmbelästigung / Geruchsbelästigung.</p>	<p>Siehe hierzu auch Ziffer 4.1</p> <p>Gemäß dem aktualisierten Verschattungsgutachten (Stand: 27.08.2020) ergibt sich durch die Änderung der Planung keine Verschlechterung der Besonnung gegenüber dem bereits geltenden Planungsrecht. An dem mehrgeschossigen Wohngebäude nordöstlich des Plangebiets können mit der im Baugebiet 3 zulässigen Wohnbebauung sowohl die Süd- als auch die Westfassade vollständig DIN-konform besonnt werden.</p> <p>Eine Wertminderung der Immobilie oder eine Minderung des Verkaufspreises durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 321 und die damit mögliche Bebauung wird somit nicht gesehen.</p> <p>Höhere Heizkosten aufgrund eines geringeren Wärmeeintrags von außen sind daher nicht anzunehmen.</p> <p>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der angestrebten Planung gewahrt, sodass eine Zustandsverschlechterung der Gebäude, mehr Feuchtigkeit oder Mooswachstum auf dem Dach nicht zu erwarten sind. Eine Verschattung der umliegenden Dachflächen durch die geplante Bebauung findet gemäß dem Verschattungsgutachten nicht statt.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Die Sonneneinstrahlung auf Balkone bzw. Fassaden ist mit der geplanten Bebauung DIN-konform. Eine unzumutbare Minderung des Wohnkomforts kann daher nicht angenommen werden. Auch ist nicht davon auszugehen, dass durch eine Neubebauung eine höhere Verschmutzung der Balkone sowie Außenbereiche stattfindet. Unter Umständen kann es während der Bauphase evtl. zeitweise zu einer Staubbildung kommen. Solche Umstände sind bei Baustellen unausweichlich und i.R. hinzunehmen. Die Baustellenabwicklung ist allerdings nicht Bestandteil der Bauleitplanung und muss daher unberücksichtigt bleiben.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Nr. 321 ist eine Wohnbebauung geplant, wie sie in innerstädtischen Bereichen üblich und aufgrund des bereits vorliegenden „alten“ Planrechts bereits angestrebt war. Eine erhöhte Lärm- oder Geruchsbelästigung durch neue Nachbarn stellt demnach keine unzumutbare Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse dar.</p>				
4.3		Wir fordern hiermit entweder die Möglichkeit zur Aufstockung durch ein Staffelgeschoss (auf E8 und E9) zu streichen, oder den Abstand der Gebäude von 5-6 Metern von der nördlichen Grenze des Grundstückes bis zur südlichen Grenze des (geplanten) Fußweges.	Mit der geänderten Planung ist die Errichtung eines Staffelgeschosses nicht mehr möglich. Der Abstand der Baugrenze im Baugebiet 3 zum nördlich angrenzenden Grundstück betrug in der ursprünglichen Planung 3m. Da unmittelbar angrenzend an das Baugebiet 3 im Norden ein öffentlicher Weg in einer Breite von 3m geplant ist, wurde hier der Abstand im Vergleich zu den Baufeldern 1 und 2 etwas geringer bemessen; schließlich sichert der geplante Weg einen zusätzlichen Abstand der möglichen Neubebauung zum Gebäudebestand.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			In der geänderten Planung wurde der Abstand jedoch auf 4m etwas erhöht.				
4.4		Wir waren Käufer der „ersten Stunde“ im Objekt Ulzburger Straße 441 (Firma: Wrage). Wir hatten keinerlei Kenntnis, beim Kauf der Wohnungen, über ein geplantes Neubauprojekt. Evtl. hätte diese unsere Kaufentscheidung beeinflusst, gerade hinsichtlich der Nähe des geplanten Neubaus, zur Bestands-Immobilie. Hier ist für uns ein möglicher Wiederverkauf der beiden Wohneinheiten in starkem Maße infrage gestellt, bzw. beeinflusst diesen.	Mit dem Bebauungsplan Nr. 128 (West), festgesetzt 1980, liegt seitdem Planrecht vor, das eine Bebauung ermöglicht. Diese Planung war bzw. ist für jedermann einsehbar. Zudem hat die Stadt Nordstedt aufgrund der ihr zustehenden kommunalen Planungshoheit die Möglichkeit für Teile Ihres Gemeindegebiets Bebauungspläne aufzustellen. Solche Planungen werden politisch beschlossen und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der späteren förmlichen Beteiligung öffentlich vorgestellt und diskutiert.				X
4.5		Auch wir behalten uns vor, in dieser Sache ggf. eine fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung hinzuzuziehen, um damit die Verfolgung unserer und aller Interessen zu wahren. Wir sind diesbezüglich in engem Austausch mit den betroffenen Anliegern. Sehr geehrte Frau Sasse, ich darf Sie hiermit bitten, uns zukünftig ebenfalls in alle Entscheidungen, Mails und Absprachen, einzubeziehen. Mit freundlichen Grüßen [...]	Dem Petenten ist es selbstverständlich freigestellt, fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung zur Verfolgung seiner Interessen heranzuziehen. Dabei sei auf die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen verwiesen.				X

Sasse

2. 60, Frau Rimka, z.K.
3. III, Herr Dr. Magazowski, z.K.
4. z.d.A.
5. Ø den Fachdienststellen zur Kenntnis per mail