

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B 14/0206 des StV am 04.09.2014, StV am 07.10.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

**Hier:** Tabelle: Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

Stadt Norderstedt  
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
 Fachbereich Planung  
 Team Stadtplanung

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB  
 Stand: 04.05.2014

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.	22.04.2014	<p>Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold Center nach Süden“</p> <p>In vorstehender Angelegenheit zeigen wir an, dass uns mit ihrer Vertretung beauftragt hat. Eine auf uns lautende Vollmacht ist als Faxkopie beigefügt.</p> <p>Anlass unserer Beauftragung ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung Herold Center nach Süden“, der in der Zeit vom 24.03. bis 24.04.2014 derzeit ausliegt.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin tätigen wir nachstehend folgende Einwendungen:</p>	Die Beauftragung wird zur Kenntnis genommen.				X
1.1		<p><b>I. Zum Planungsanlass</b></p> <p>Ausweislich der Seite 7 der Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 303 wird ausgeführt, dass Anlass die Erweiterung des Einkaufszentrums zur Funktionsstärkung Norderstedts sein soll.</p> <p>Dass damit allerdings zwingend die Erweiterung des Rewe-Marktes als</p>	Der Bebauungsplan regelt nicht die zukünftige Art der Mieter. Mit dem Bebauungsplan ist somit nicht zwingend die Ansiedlung eines REWE-Marktes verbunden. Es ist aber korrekt, dass im Bauantrag, der aufgrund des B-Plans 303 gestellt werden soll, ein Lebensmittelmarkt vorgesehen			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>städtebauliches Ziel verbunden sein soll, erscheint sehr fraglich, zumal die Versorgungssituation in Norderstedt sehr gut ist.</p> <p>Mangelhaft ist bei der vorliegenden Planung, dass ausweislich der Seite 8 der Begründung des Planentwurfs der vorhandene Einzelhandelsstandort durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ergänzt werden soll. Ausweislich der Planung ist jedoch keine Verträglichkeitsstudie eingeholt worden. Damit sind die Auswirkungen der des großflächigen Einzelhandelsbetriebes auf bestehende Märkte nicht untersucht worden.</p> <p>Die Frage der Notwendigkeit der geplanten Erweiterung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in diesem Umfang stellt sich insbesondere vor dem Hintergrund des Heranrückens an die bestehende Wohnbauung (vgl. hierzu unten zur Verschattungsproblematik).</p>	<p>ist.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf wurde nach Offenlage der Planungsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB geändert. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf 40,05 m ü. NN reduziert und die überbaubare Fläche im 1. OG bis auf den ost-west-gerichteten Gebäuderiegel zurückgenommen. Das 2. OG wurde auf ein notwendiges Technikgeschoss reduziert.</p> <p>Im Ergebnis kann somit eine Einzelhandelsfläche mit einer max. Verkaufsfläche von ca. 6000 qm nicht überschritten werden.</p> <p>Unabhängig davon hat Norderstedt jedoch innerhalb der Siedlungsachse Hamburg-Kaltenkirchen den Aufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, stellt also im Gefüge der Landesraumordnungsplanung einen der zentralen Orte dar. Die Stadt ist geprägt durch eine bipolare Zentrenstruktur mit dem Verwaltungszentrum und Dienstleistungszentrum Norderstedt Mitte und dem Bereich des Zentrums Garstedt als Versorgungsschwerpunkt für die ganze Stadt. Die Situation dieser</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>zentralen Standorte in Norderstedt ist infolge der spezifischen Gegebenheiten wie dem unmittelbar angrenzenden Oberzentrum Hamburg, der zunehmenden Attraktivität gut erreichbarer Einzelhandelsstandorte außerhalb Norderstedts (insbesondere Hamburger City, Alstertal AEZ und Langenhorn) sowie der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen nicht unproblematisch. Es kommt daher trotz eines vergleichsweise sehr hohen Kaufkraftniveaus zu einem hohen Abfluss des einzelhandelsrelevanten Marktvolumens.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Norderstedt Nr. 303 ist erforderlich, um zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Als Mittel-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.2		<p><b>II. Zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 180 „Zentrum Garstedt (südlicher Teil)“</b>  Beide Flurstücke sind mit je einem Mehrfamilienhaus bebaut, deren Wohnungen unsere Mandantin vermietet hat.  Östlich des Flurstücks 93/21 unserer Mandantin waren im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 180 der Stadt Norderstedt, Gebiet „Zentrum Garstedt (südlicher Teil)“ bereits Baufenster festgesetzt, die aber keinesfalls unmittelbar an die Grundstücksgrenze des (jetzigen) Flurstückes 90/46 und 90/62 heranreichen. Für das Baugebiet 8 war sogar eine Baulinie vorgesehen. Das Baugebiet Nr. 8 wies im ursprünglichen B-Plan Nr. 180 eine Festsetzung bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK) auf. Auch auf den Flur-</p>	<p>zentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Betracht. Aus diesem Grund, und weil lediglich ca. 6.000 qm Verkaufsfläche realisiert werden, ist eine Einzelhandelsverträglichkeitsstudie nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 180 werden zur Kenntnis genommen.  Der Bebauungsplan Nr. 180 wird teilweise durch den Bebauungsplan Nr. 303 überplant.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>stücken unserer Mandantin war eine Baulinie zwingend vorgegeben (vgl. die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 180).</p>					
1.3		<p><b>III. Zur Rechtswidrigkeit der Festsetzung der Baugrenze auf dem Flurstück 90/46 und (teilweise) auf dem Flurstück 90/62</b></p> <p>Die Festsetzung der Baugrenze auf dem Flurstück 90/46 und (teilweise) auf dem Flurstück 90/62 stellt sich zum Flurstück unserer Mandantin mit der Flurstücknummer 93/21 als abwägungsfehlerhaft dar. Hierbei ist zu bedenken, dass die Gebäudehöhe zum Grundstück unserer Mandantin hin mit 35,75 m über NN festgesetzt ist. Weiter westlich beträgt die Gebäudehöhe 45,05 über NN, 40,05 m über NN sowie 35,75 m NN.</p>	<p>Es ist nicht ersichtlich, warum die festgesetzten Gebäudehöhen rechtswidrig oder abwägungsfehlerhaft sein sollten. An der Ostseite des Plangebiets ermöglicht der Bebauungsplan in einem Abstand von 50 bis 60 cm zur Grundstücksgrenze eine lediglich bis zu 6,70 m hohe Bebauung über Gelände (5,6 m Geschosshöhe + 1,1 m Attika). Die entspricht in etwa einer zweigeschossigen, grenzständigen Wohnbebauung, was für innerstädtische Verhältnisse sehr moderat ist. Gleiches gilt für die übrigen Gebäudehöhen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen. Gleichwohl soll, nachdem sich die Stadt dafür entschieden hat, im Plangebiet Nr. 303 keine kommunalen Einrichtungen zu errichten, bis auf eine Technikzentrale kein 2. Obergeschoss mehr verwirklicht werden, so dass (bis auf die Technikzentrale mit</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p><b>Zur fehlenden Bestimmtheit der Höhenfestsetzung</b>  Die vorgenannte Höhenfestsetzung widerspricht dem Bestimmtheitsgrundsatz.  So sind die abschließenden Höhenfestsetzungen nicht erkennbar und auch nicht nachvollziehbar, da in den Festsetzungen und der Begründung ausschließlich NN-Höhen verwendet werden, in den Plänen jedoch keine Geländehöhen dargestellt werden. Aufgrund der fehlenden Topographieangaben ist eine Nachvollziehbarkeit der Höhenentwicklung nicht gegeben.</p>	<p>44 m ü NN) die Gebäudehöhe von 45,05 m ü NN entfällt. Die Stadt und der Vorhabenträger verzichten somit auf Entwicklungsspielräume zu Gunsten des Wunsches von Anwohner, geringere Gebäudehöhen festzusetzen.</p> <p>Die Festsetzung von Gebäudehöhen über NN ist eindeutig und unzweifelhaft ermittelbar. Der Bezugspunkt Normal Null ist definiert. Die vorhandene Topographie wird in der Begründung beschrieben. An der Ostgrenze beträgt die vorhandene Geländehöhe etwa zwischen 29,0 und 29,30 m ü NN. In der Begründung ist auch beschrieben, dass die Gebäudehöhe von 35,75 m ü NN notwendig ist, um ein Erdgeschoss mit einer Höhe von 5,60 m zuzüglich einer Attika mit 1,1 m zu ermöglichen.</p> <p>Zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Gebäudehöhen werden einige aus der Vermessung vorliegende Geländehöhen als Hinweis in die Planzeichnung eingetragen.</p>				
1.4		<p><b>Zur unzulässigen Verschattung</b>  An dieser Stelle sei zudem darauf</p>	<p>Die Verschattung wurde auch für die</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	<p>hingewiesen, dass nach dem Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.01.2011 – 1 MN 130/10 – zit. Nach juris, Rdnr. 79 die Gemeinde von der „... maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen (muss).“</p> <p>Damit wird deutlich, dass – gerade was die Verschattungsproblematik angeht – die Stadt Norderstedt keinesfalls nur das „konkrete Vorhaben“, welches Anlass der Planung ist, in den Blick nehmen darf. Vielmehr muss die Stadt im Rahmen der Abwägung der Belange von den Festsetzungen des Angebotsplans ausgehen, d. h. diejenige Nutzung zugrunde legen, die nach dem Bebauungsplan <u>möglich</u> ist.</p> <p>Rechtlich <u>möglich</u> ist nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 303 somit ein Gebäude, welches in etwa 16 m hoch ist. Nach der Festsetzung in Ziff. 1 4. (vgl. Teil B – Textliche Festsetzungen) sind sogar zusätzliche Dachaufbauten von vier Metern möglich. Damit kann – ohne Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen – genau an der</p>	<p>nach dem B-Pan maximal möglichen Gebäudehöhen ermittelt und bei der Bürgeranhörung am 27.03.2014 gezeigt. Da die Stadt sich dafür entschieden hat, im Plangebiet Nr. 303 keine kommunalen Einrichtungen zu errichten und somit auf das 2. Obergeschoss verzichtet werden kann, wurde vorsorglich auch die Verschattung dieser Variante untersucht und gezeigt.</p> <p>Es ist nicht korrekt, dass auf der östlichen Grundstücksgrenze ein bis zu 20 m hohes Gebäude errichtet werden darf. Die festgesetzte Gebäudehöhe an der östlichen Grundstücksgrenze darf maximal 35,75 m ü NN betragen, was etwa einer Gebäudehöhe von 6,7 m über Gelände entspricht. Technische Dachaufbauten wurden bei den Verschattungssimulationen nicht berücksichtigt, weil diese nur ausnahmsweise zulässig sind, und zwar auch nur dann, wenn sie mindestens 4 m von der Traufkante abgerückt angeordnet werden und wenn sie keine wesentliche Verschattung von Nachbargebäuden und der Umgebung bewirken.</p> <p>Die Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die dem Plangebiet</p>					



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	<p>Grundstücksgrenze zum Grundstück unserer Mandantin ein 20 m hohes Gebäude entstehen, wobei allerdings die technischen Anlagen 4 m von der Traufhöhe zurückzusetzen sind.</p> <p>Das Gebäude unserer Mandantin, welches auf dem Flurstück 93/21 gebaut ist, hat eine Traufhöhe von nur 9,00 m.</p> <p>Sofern sich die Stadt Norderstedt beschäftigt hat</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit einer konkreten Verschattungsprognose, ist erst einmal formal schon einmal fehlerhaft, dass die Stadt diesen – umweltbezogenen – Belang nicht mit ausgelegt hat</li> <li>- zudem</li> <li>- Bezieht sich die der Stadt vorliegende Verschattungsprognose auf drei Varianten von Vorhaben. Zum einen die B-Plan-Variante ohne technische Aufbauten und zwei mögliche Planungen, die der Öffentlichkeit nur an zwei Tagen – und zudem sehr schnell – gezeigt wurden, so dass diese Varianten nicht nachvollzogen werden konnten.</li> </ul> <p>Die hier mögliche Verschattung führt</p>	<p>Nr. 303 nächstgelegene Gebäudeseite des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 am 17. Januar mindestens 1 Stunde und 35 Minuten und am 21. März mindestens 2 Stunden und 20 Minuten besonnt wird.</p> <p>Die Betroffenheiten hinsichtlich der Verschattung wurden somit vom Plangeber erkannt, ermittelt, beurteilt und in die Abwägung eingestellt. Dies ist jedoch in der Begründung noch zu ergänzen. Der städtebauliche Belang der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde (hier Verschattung) berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere durch die differenzierten Höhenfestsetzungen mit den Gebäudeabstaffelungen an der östlichen Plangebietsgrenze.</p> <p>Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist von den in der Bebauungsplanbegündung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet. Überprüft wurde zudem, ob die geplanten Gebäude auch einen weiteren wesentlichen städtebaulichen Aspekt berücksichtigen: Die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Daher wurde der Schat-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>aber zu einer Verletzung des in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB normierten Umfang der Anforderungen an „gesunde Wohnverhältnisse“, vgl. hierzu das BVerwG im Beschluss vom 21.10.2010 – 4 MN 44.10 – zit. Nach juris, RdNr. 4.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass davon auszugehen ist, dass die geplante Festsetzung einer Baugrenze – ohne Einhaltung von Abstandsflächen – zu einer erheblichen Verschattung des Gebäudes auf dem Flurstück 93/21 führen wird, erweist sich diese Festsetzung bereits als rechtswidrig.</p> <p>So ist davon auszugehen, dass die Gebäude ab Mittag im Schatten liegen, so dass die Schwelle zur Zutunbarkeit überschritten ist.</p> <p>Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, als dass die Stadt Norderstedt keinerlei städtebauliche Begründung für die mögliche Grenzbebauung genannt hat. So ist es unzulässig, im Bebauungsplan die Möglichkeit einer Unterschreitung der Abstandsflächen festzusetzen, ohne eine stichhaltige städtebauliche Begründung anzuführen, da damit erhebliche Eingriffe in benachbarte Grundstücke verbunden sind.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird die Grenz-</p>	<p>tenwurf der neuen Gebäude auf benachbarte Gebäude simuliert.</p> <p>In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wird oftmals die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden.</p> <p>„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nacht gleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1:2011, S. 13)</p> <p>Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>bebauung mit keinem Wort in der Begründung erwähnt, zumal die zwingende Notwendigkeit der Erweiterung an dieser Stelle für einen REWE-Markt – oder einen sonstigen Einzelhandelsbetrieb – nicht zu erkennen ist. Eine städtebauliche Begründung für eine solche Festsetzung ist jedoch zwingend erforderlich, wird jedoch nicht gegeben. Des Weiteren ist in diesem Kontext noch auf das Urteil des sächs. OVG vom 06.06.2001 – 1 D 442/99 – zit. n. Juris Bezug zu nehmen, in dem das Gericht in seinem Leitsatz hervorgehoben hat, dass „...Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die planungsrechtlich zwingend zu Abstandsflächenunterschreitungen führen, ohne dass ein Nachweis ausreichender Belichtung und Belüftung in der Begründung zum Bebauungsplan geführt ist, (...) wegen mangelnder Konfliktbewältigung abwägungsfehlerhaft sein (können).“</p> <p>Wie bereits dargestellt, fehlt es durch die vorgenommene Festsetzung der Baugrenze an einer ausreichenden Besonnung, so dass sich die Festsetzung als fehlerhaft erweist.</p>	<p>nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung – der Abwägung. Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiteren Faktoren sind z.B. die Wohnruhe, die Helligkeit von Wohnräumen aufgrund großer Fenster, die Belüftung und das Lokalklima. Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass es zu Mehrerschattungen im Bereich der Nachbarbebauung kommen wird. Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034, wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und besonnt werden soll, wird jedoch durchgehend eingehalten. In der aktuellen Rechtsprechung wird</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>jedoch die Ansicht vertreten, dass die allgemeinen Anforderungen an die Besonnung für Wohnungen im innerstädtischen Kontext als gewahrt gelten, wenn am 21. März / 21. September eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Diese Einschätzung wird angesichts der innerstädtischen Lage und insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 bei Südorientierung auf einem Gebäudeabstand von etwa der dreifachen Gebäudehöhe beruht und somit auf innerstädtische Verhältnisse in der Regel nicht übertragbar ist, geteilt.</p> <p>Durch die differenzierte Höhenabstufung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass zur Tag-Nacht-Gleiche für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 2 Stunden und 20 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird die verringerte natürliche Besonnung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Vergleich zur bisherigen Situation, der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und Verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt als vertretbar eingestuft.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz reduzierter Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung des Stadtteils und dem weitläufigen Freiflächenangebot östlich des Plangebiets von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren / mittelalterlichen Altstädten,</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>die häufig eine nachteilige Beson- nungssituation aufweisen.</p> <p>In der Begründung werden die städ- tebaulichen Gründe für die Nichtein- haltung der Abstandsflächen an der östlichen Plangebietsgrenze ergänzt. Visualisierungen haben gezeigt, dass mit dem Verspringen des Erdge- schosses aus der Bauflucht der Zu- gang zur Einkaufspassage deutlich besser betont werden kann als ohne. Die Kunden werden somit durch das Erdgeschoss zu dem Passagenein- gang geleitet. Zusätzlich wird einer monotonen Wirkung eines langge- streckten Gebäudes in einer Flucht begegnet. Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die Grenzbe- bauung des Erdgeschosses an der Ostseite keine Wesentlichen Mehr- verschattungen hervorruft als eine Bebauungsvariante in einheitlicher Nord-Südflucht.</p> <p>Gleichwohl soll, nachdem sich die Stadt dafür entschieden hat, im Plan- gebiet Nr. 303 keine kommunalen Einrichtungen zu errichten, bis auf eine Technikzentrale kein 2. Oberge- schoss mehr verwirklicht werden, so dass (bis auf die Technikzentrale mit</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			44 m ü NN) die Gebäudehöhe von 45,05 m ü NN entfällt. Die Stadt und der Vorhabenträger verzichten somit auf Entwicklungsspielräume zu Günstigen des Wunsches von Anwohner, geringere Gebäudehöhen festzusetzen. Dadurch erhöht sich insbesondere die Besonnung der am meisten betroffenen Nachbarfassade (Westfassade des Wohngebäudes auf Flurstück 93/21) gegenüber dem bisherigen Planungsstand am 21. März um etwa 30 Minuten.				
1.5		<p><b>Zur fehlenden (ausreichenden) Breite für die Feuerwehrezufahrt westlich der Flurstücke unserer Mandantin</b></p> <p>Zudem führt die Möglichkeit der Grenzbebauung dazu, dass die erforderliche Mindestbreite für die Feuerwehrezufahrt nicht eingehalten werden kann.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei auf die Ausführung von Doming / Möller / Sutfkus, LBO, Stand: August 2010, § 4 Rdnr. 67, Bezug zu nehmen, die herausstellen, dass „... bei nicht zu langen Zufahrten und üblichen Wohnbauvorhaben mit geringem Kraftfahrzeugverkehr in der Regel eine Breite aus(reicht), wie sie von</p>	<p>Der vorhandene, öffentliche Weg besitzt eine Breite von 3 m. Bis auf den Austrittspunkt an der östlichen Fluchttreppe hält die östlichste Baugrenze einen Abstand von 56 cm zur Grundstücksbreite ein, so dass eine Mindestbreite von 3,5 m gegeben ist. Sowohl das Wohngebäude als auch die Ostseite des Einkaufszentrums können von Norden und Süden von der Feuerwehr über Straßen angefahren werden.</p>	X (wurde bereits berücksichtigt)			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr – Fassung Februar 2007 – festgelegt ist.“  In den Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Feb. 2007 heißt es in Ziff. 2:  „Zu- oder Durchfahrten  Die lichte Breite der Zu- oder Durchfahrten muss mindestens 3 m, die lichte Höhe mindestens 3,50 m betragen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrten ist senkrecht zur Fahrbahn zu messen. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf eine Länge von <u>mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile, wie Wände oder Pfeiler, begrenzt, so muss die lichte Breite mindestens 3,50 m betragen.</u>“  (Hervorhebung durch die Unterzeichnerin)  In diesem Zusammenhang sei auch auf die Ziff. 4.2.1 der DIN 14090 zu verweisen, wonach für Feuerwehrzufahrten ebenfalls eine lichte Breite von 3,50 m gefordert wird.  Legt man dies zu Grunde, ist für die Feuerwehrzufahrt eine Mindestbreite von 3,50 m erforderlich.  Diese kann aber im Falle einer Grenzbebauung nicht mehr einhalten werden.</p>					



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.6		<p>Zur Unbestimmtheit der Festsetzung in Ziffer I.4 des Bebauungsplan-Entwurfs</p> <p>Soweit in Ziff. I 4. (Teil B-Textliche Festsetzungen) die Festsetzung getroffen wird, dass eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für Dachzüge und technische Anlagen (wie z. B. Zu- und Abluftanlagen, Aufzugüberfahren) „... um bis zu 4 m (...) ausnahmsweise zulässig (ist), wenn diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken...“, stellt sich diese Festsetzung als zu unbestimmt und damit ebenfalls als fehlerhaft dar.</p> <p>So ist keinesfalls klar, wie der Begriff „keine wesentliche Verschattung“ der Nachbargebäude und der „Umgebung“ zu bewerten ist. Insbesondere fehlen Anhaltspunkte für die Frage der „Unwesentlichkeit“.</p> <p>Somit kann der Norminhalt nicht mehr durch die anerkannten Auslegungsmethoden zweifelsfrei ermittelt werden, vgl. zu diesem Merkmal das Urteil des BayVG vom 29.11.2012 – 15 N 09.693 – zit. nach juris, Rdnr. 39.</p> <p>Die Festsetzung ist folglich in Ziffer I.4 wegen mangelnder Bestimmtheit</p>	<p>Die Lage der Technikzentrale und der Aufzugsüberfahren sind mittlerweile bekannt und können über Baugrenzen und Gebäudehöhen festgesetzt werden, so dass die textliche Festsetzung entfallen kann.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		unwirksam.					
1.7		<p><b>Zum Fehlen eines Teilaufhebungsverfahrens bezüglich der ursprünglichen Bebauungspläne</b></p> <p>Wie sich dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 (Seite 7) entnehmen lässt, sollen die in den Bebauungsplänen Nr. 180 und im nördlichen Abschnitt der Berliner Allee (also ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 13 mit der 11. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 104 – wohl auch teilweise) in den Festsetzungen aufgehoben werden.</p> <p>Wenn – wie hier – die „alten“ Bebauungspläne beseitigt werden sollen, bedarf es aber eines selbständigen Aufhebungsbeschlusses, vgl. hierzu Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 111. EL 113, § 1, Rdnr. 254 a.</p> <p>Ein solcher ist offenbar nicht gefasst worden.</p>	<p>Ein selbständiger Aufhebungsbeschluss ist nicht erforderlich. Siehe hierzu Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, § 1, Rdnr. 254 a. „Nach dem BVerwG, Urt vom 10.8.1990 – 4 C 3.90 -, a.a.O., vor RN 1, ist geklärt, dass, wenn eine Gemeinde ihre frühere Bauleitplanung ändert, insbesondere ein Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, die frühere Rechtslage ihre Verbindlichkeit verliert, und dass dies keinen darauf gerichteten besonderen Willensentschluss der Gemeinde erfordert. Es gelte vielmehr – wie in der übrigen Rechtsordnung – der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere Norm verdrängt.“</p> <p>Will die Gemeinde bestehende Festsetzungen eines Bebauungsplans ändern bzw. ersetzen, weil diese ihren städtebaulichen Zielsetzungen nicht mehr entsprechen, kann sie sich grundsätzlich darauf beschränken, einen neuen Plan mit neuen Festsetzungen zu erlassen. Nach dem Grundsatz „lex posterior derogat legi</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.8		<p><b>Zur Regelung der Ziffer I.4 Teil B – Textliche Festsetzungen (inhaltlich)</b>  Wie bereits dargestellt, ist die Festsetzung in Ziffer I. 4. Des Text-Teils zu unbestimmt.  Unabhängig von diesem Befund beinträchtigt eine solche Ausnahme-möglichkeit aber auch unsere Mandantin in ihren Rechten.  So führt die Festsetzung letztlich dazu, dass es zu einer noch stärkeren Beeinträchtigung der Wohnung unse-rer Mandantin durch Verschattung kommt, so dass die Ausnahmerege-lung der Ziff. i.4 – unabhängig von deren Unbestimmtheit – sich auch inhaltlich als rechtswidrig erweist.</p>	<p>priori“ wird dann das bisherige Recht überlagert.  Die Begründung wird dahingehend korrigiert, dass der bestehende B-Plan 180 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 303 in seinem Geltungsbereich überlagert wird.</p>	X			
1.9		<p><b>IV. Zum Straßeniärm</b>  Darüber hinaus ist unsere Mandantin, bzw. sind die Mieter unserer Man-dantin, erhöhtem Straßenverkehrs-</p>	<p>Siehe Abwägungsvorschlag zu Nr. 1.6.</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	<p>lärm ausgesetzt.</p> <p><b>1. Zum Inhalt der lärmtechnischen Untersuchung</b>  An dieser Stelle sei – nochmals – darauf hinzuweisen, dass eine Gemeinde bei einer Planung die maximale Ausnutzung des Angebotsplans berücksichtigen muss, Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.01.2011 – 1 MN 130/10 – zit. nach juris, Rdnr. 79  Die Lärmtechnische Untersuchung der Firma M+O Immissionsschutz bezieht sich jedoch auf ein <u>konkretes</u> Vorhaben.  Unstreitig handelt es sich bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, so dass das Lärmschutzgutachten insoweit unzureichend ist.  Unabhängig von diesem Befund ist der Lärmtechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 39 zu entnehmen, dass  „... an dem Wohngebäude südöstlich des Vorhabengebietes an</p>	<p>Reduzierung des Straßenverkehrslärms um 1 dB(A) tags und nachts.</p> <p>Die lärmtechnische Untersuchung hat zu klären ob und unter Maßgabe welcher Maßnahmen das geplante Vorhaben genehmigungsfähig ist. Die konkreten, sich aus dem Vorhaben notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden nach TA-Lärm im Baugebiet durch das Genehmigungsverfahren festgelegt. Im Bebauungsplan wurde sichergestellt, dass solche Maßnahmen, die sich räumlich auswirken und für die Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind, planungsrechtlich zulässig sind und ihre Auswirkungen in die Abwägung eingestuft werden. Konkret betrifft dies die Lärmschutzwand für die auf dem Dach geplante Stellplatzanlage an der östlichen Gebäudeseite. Andere Maßnahmen, wie z.B. Beschränkungen der Öffnungszeiten oder eine verschraubte Kastenrinne aus Gusseisenplatten, können nicht über den Bebauungsplangeregelt werden sondern sind Auflagen nach TA-Lärm. Die lärmtechnische Untersuchung hat aber aufzuzeigen, ob der Bebauungsplan überhaupt vollzugsfähig ist. Die in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten Auflagen</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	<p>der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum [die Richtwerte] überschritten...“ Werden. Das Maximalpegel-Kriterium wird ebenfalls überschritten. Zwar empfiehlt der Gutachter, die Anlieferung sowie die Be- und Entladung in die Tagesstunde nach 06:00 Uhr zu verschieben. Es ist jedoch keinesfalls sicherzustellen, dass dieser Forderung nachgekommen wird. So gibt es offenbar keinen städtebaulichen Vertrag o. ä., in dem der Abschluss der Nachtanlieferung geregelt ist. Zudem wird im Entwurf der Begründung des Bebauungsplandesigns auf S. 9 im letzten Absatz ausgeführt, dass die äußere Erschließung des Plangebiets über die Berliner Allee sichergestellt wird. Die Anlieferung der kleinen Ladeneinheiten an der Passage wird allerdings über die Europaallee abgewickelt. Dies führt – bezogen auf die Wohnbauung unserer Mandantin – zu einer zusätzlichen Lärmbelastung durch Anlieferung. Des Weiteren betrachtet die</p>	<p>und Maßnahmen sind nach dem Stand der Technik möglich und auch zumutbar, so dass der Nachweis der Vollzugsfähigkeit erbracht wurde. Vor diesem Hintergrund kann entsprechend des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung auf weitere Festsetzungen verzichtet werden, um etwaige Befreiungstatbestände zu vermeiden und die Konfliktbewältigung dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen führen dazu, dass es zu keinen Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm bei benachbarten Wohngebäuden kommen wird. Die Beschränkung der Anlieferzeiten wird eine Auflage der Bau- und Betriebsgenehmigung sein, weil das Vorhaben ansonsten nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wäre. Die Anlieferung der vorhandenen, kleinen Läden auf dem Flurstück 90/48 erfolgt nach wie vor über die Europaallee. Insofern ändert sich an der vorhandenen Situation nichts. Diese vorhandenen Läden sind je-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Lärmtechnische Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 27</p> <p>Nur die Einzelhändler „TEDI“ und „Rossmann“.</p> <p>Die übrigen Einzelhändler, die bisher über die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee (vgl. S. 30 des Entwurfs der B-Planbegründung „Erholung“) anliefern konnten, werden jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Vorstehende Erwägungen machen deutlich, dass die lärmtechnische Untersuchung von M + O unter gravierenden Mängeln leidet.</p>	<p>doch Teil des Plangebiets, weshalb ihre Anliefersituation kurz beschrieben wird. Für alle neuen Einzelhandelsbetriebe sind Anlieferstationen auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen. Es wird deshalb zu keinen zusätzlichen Lärmbelästigungen durch Anlieferungen über die Europaallee kommen.</p> <p>Für die Berechnung der Vorbelastungen wurden nur solche Läden betrachtet, die hinsichtlich ihrer Anlieferung eine Relevanz haben. Die anderen Kleinstläden (Beispiele) werden nicht über Lkw beliefert, beladen per Hand und sind lärmtechnisch vernachlässigbar.</p>				
1.10		<p>2. Zur erdrückenden Wirkung der Lärmschutzwand</p> <p>Ausweislich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 303 (Seite 24) soll die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand auf 40,05 m über NN beschränkt werden.</p> <p>Eine solche Lärmschutzwand würde jedoch zu einer „erdrückenden Wirkung“ führen, die den Mietern unserer Mandantin das Gefühl des „eingemauert seins“ geben würde, so dass diese</p>	<p>Die unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffene Aussage nach dem Erfordernis einer Lärmschutzwand mit einer Maximalhöhe von 40,05 m über NN ist ausdrücklich eine „Kann“-Festsetzung. Diese wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffen und das zu einem Zeitpunkt, da sich das Einzelhandelsprojekt noch im Stadium der Entwurfsplanung befand.</p> <p>Gemäß Lärmtechnischer Untersuchung vom 29.01.2013 ist das Erfordernis einer 3 m hohen Lärmschutz-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	<p>Lärmschutzwand an der vorgesehenen Stelle ebenfalls unzulässig wäre, zur erdrückenden Wirkung vgl. auch das Urteil des VG Aachen vom 02.01.2014 – 5 K 1130/11 – zit. nach juris, Rdnr. 46, mw.N.</p> <p>Zur erdrückenden Wirkung der Grenzbebauung</p> <p>Angesichts der Tatsache, dass nach dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 – direkt an der Grenze zum Gebäude unserer Mandantin – ein ca. 60 m langes und 16 bis 20 m hohes Gebäude gebaut werden kann, stellt sich eine solche Bebauungsmöglichkeit ebenfalls als „erdrückend“ im Sinne der Rechtsprechung dar,</p> <p>vgl. hierzu nochmals das Urteil des VG Aachen vom 02.01.2014 – 5 K 1130/11 – zit. nach juris, Rdnr. 46, m.w.N.</p> <p>Diese nach dem Bebauungsplan mögliche – massive – Bebauung vermittelte den Mietern unserer Mandantin erst Recht das Gefühl einer „Riegelwirkung“ und des „Eingemauertseins“, so dass sich die Festsetzung der Bebauungsmöglichkeit auch aus diesem Grund als rechtswidrig</p>	<p>wand mit einer Höhe von 3 m über Oberkante Fußboden 1.OG gesetzt, um die erforderliche Wohnruhe in dem Gebäude Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a gewährleisten zu können. In dem der Verwaltung bereits vorliegenden Bauantrag wird bei einer geplanten Höhe der Erdschoss-Ebene von 5,6 m und einer geplanten Höhe der Lärmschutzwand von 3 m insgesamt nur eine Wandhöhe von 8,6 m über OK Fussboden resp. Gelände erreicht. Dies wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar gesehen.</p> <p>Aufgrund der vorgetragenen Einwände zur planungsrechtlich bedingt möglichen Höhenentwicklung der Bebauung wird die max. mögliche Gebäudehöhe von 16 m auf 11 m über Gelände (sprich auf 40.05 über NN) eingeschränkt. Dies erfolgt mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebäude Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a. Bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 11 m über Gelände (EG + 1. OG) bzw. 8,6 m über Gelände (EG mit Lärmschutzwand auf dem EG ) in einem Abstand von mindestens 15 m zum östlichen Nachbargebäude werden als ortsüblich, städtebaulich vertretbar und für</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		darstellt.	innerörtliche Verhältnisse als angemessen angesehen. Eine erdrückende Wirkung werden diese baulichen Anlagen angesichts der geringen Höhe nicht entfalten.				
1.11		<p><b>Zur fehlenden Regelung der Parkplatzproblematik</b></p> <p>Ausweislich der Seite 30 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 303 soll der „parkende Kundenverkehr“ neu geregelt werden. Allerdings werden die neuen Parkplätze allesamt kostenpflichtig sein, so dass es faktisch zu keinerlei Entlastung der Parkplatzsituation kommt. Schon jetzt ist im Bereich der so genannten Feuerwehrezufahrt – westlich der Flurstücke unserer Mandantin – eine nicht erträgliche Parkplatzsituation vorzufinden. Es steht zu befürchten, dass sich diese noch verschlechtert.</p> <p>Schlussendlich ist festzuhalten, dass sich durch den hier in Rede stehenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 die Besonnungs- und Belichtungssituation – gerade auf dem Flurstück 93/21 – unserer Mandantin in einem Maße verschlechtert, das nicht zumutbar ist.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bleibt es bei</p>	<p>Da es sich um eine Stichstraße handelt, stellt sich die Frage von Durchgangsverkehren nicht.</p> <p>In Zusammenhang mit dem neu geplanten Einzelhandelsprojekt werden die provisorisch hergestellten, über die Stichstraße Ochsenzoller Straße anfahrbaren Stellplätze auf der derzeitigen Brachfläche rückgebaut.</p> <p>Insofern kann schon deshalb eine Entlastung der Stichstraße durch motorisierten Individualverkehr erwartet werden.</p> <p>Kunden- und Anlieferverkehr für das Einzelhandelsprojekt erfolgt ausschließlich von der Berliner Allee. Die auf dem Parkdeck zukünftig entstehenden Kundenparkplätze werden analog der Regelungen im Bereich Herold- Center einer Bewirtschaftung unterzogen.</p> <p>Im Ergebnis dürfte deshalb eine Verbesserung der Parkplatzsituation insgesamt eintreten. Im Be-</p>			X	



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>der Forderung, die Baugrenze nach Westen zu verschieben, um die Problematik der Verschattung der Gebäude unserer Mandantin erträglich zu machen. Wir bitten höflich, diesem Vorschlag nachzukommen.</p>	<p>darfssfall wären ggf. verkehrsaufsichtliche Maßnahmen zu treffen.  Zur Verschattung siehe vorherige Abwägungen.</p>				
2.	20.03.2014	<p>Stadt Norderstedt/Bebauungsplan 303 Erweiterung Herold-Center nach Süden/Einfluss auf meine Häuser Ochsenzoller Str. 163-171a</p> <p>Der von Fa. Matrix geplanten und inzwischen durch die Stadtvertretung beschlossenen Bauungsmöglichkeit bis an die Ostgrenze der Grundstücke Flurstücke 90/62 und 90/46 widerspreche ich hiermit ausdrücklich.</p> <p>Die Planung sieht jetzt vor, dass die Ost- und die Südwand (Lärmschutzwand) ca. 11,0 m hoch an der Grundstücksgrenze in nur ca. 5,0 m von meiner Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden soll. Ca. 2,0 m dahinter geht es dann auf ca. 15,0-16,0 m Höhe.</p> <p>Diese Bebauung verschlechtert die Wohnungen meines Hauses erheblich.</p>	<p>Ein Satzungsbeschluss des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 303 ist bislang nicht ergangen. Auch die von der Schriftführerin gewünschten Gesprächs- und Einsichtsmöglichkeiten in Planunterlagen wurden gewährt. Darüber hinaus hat die Verwaltung in einer gesetzlich nicht vorgeschriebenen, zusätzlichen Informationsveranstaltung am 27.03.2014 (die von der Schriftführerin auch aktiv mit Redebeiträgen wahrgenommen wurde) über die Planungsziele informiert und Gelegenheit zur Diskussion geboten.</p> <p>Die unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffene Aussage nach dem Erfordernis einer Lärmschutzwand mit einer Maximalhöhe von 40,05 m über NN ist ausdrücklich eine "Kann"-Festsetzung. Diese wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffen und das zu einem Zeitpunkt, da sich das Ein-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	<p>Die Beschattung der Wohnungen im EG und 1. OG ist so massiv, dass die Besonnung der Räume zu 65 % des Jahres nicht mehr gegeben ist. Städtebaulich befürworte ich die Bebauung dieses Grundstücks, wie schon geplant, (jedoch inzwischen massiv geändert) bis zur Verbindungslinie der Bebauung Schintzel KG und Ochsenzoller Str./Flurstück Auch der erdgeschossigen Ausweitung der Bebauung bis auf die Grundstücksgrenze stimme ich nicht zu, dies insbesondere auch auf evtl. sich ergebende Anlieferungen (Lärmbeistigungen).</p> <p>Als Eigentümerin der durch die Planung berührten Nachbargrundstücke bitte ich um Einsicht in genaue Planungsunterlagen über alle Bau- und Nutzungsabsichten meiner Nachbarn (bitte stellen sie mir die ab dem 24.03.2014 ausliegenden Unterlagen vorab in digitaler Form zu).</p> <p>Als Nachbarin schlage ich außerdem vor, dass alle Belange in einem persönlichen Gespräch unabhängig vom Verfahren der Bürgerbeteiligung dargestellt werden. Termin nach Absprache innerhalb der nächsten 14 Tage.</p> <p>Ich bitte um kurzfristigen Kontakt</p>	<p>zeit handelsprojekt noch im Stadium der Entwurfsplanung befand. Gemäß Lärmtechnischer Untersuchung vom 29.01.2013 ist das Erfordernis einer 3 m hohen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Oberkante Fußboden 1.OG gesetzt, um die erforderliche Wohnruhe in dem Gebäude Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a gewährleisten zu können. In dem der Verwaltung bereits vorliegenden Bauantrag wird bei einer geplanten Höhe der Erdschoss-Ebene von 5,6 m und einer geplanten Höhe der Lärmschutzwand von 3 m insgesamt nur eine Wandhöhe von 8,6 m über OK Fußboden resp. Gelände erreicht. Dies wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar gesehen.</p> <p>Aufgrund der vorgetragenen Einwände zur planungsrechtlich bedingten möglichen Höhenentwicklung der Bebauung wird die max. mögliche Gebäudehöhe von 16 m auf 11 m über Gelände (sprich auf 40.05 über NN) eingeschränkt. Dies erfolgt mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebäude Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a. Auswirkungen auf das konkret geplante Einzelhandelsprojekt sind damit nicht verursacht.</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		bzw. Stellungnahme.	<p>Das Einzelhandelsprojekt war seit Planungsbeginn in der Dimensionierung und dem Zuschnitt der Verkaufsflächen so ausgelegt, wie es der aktuellen Stand der planungsrechtlichen Festsetzungen wiedergibt.</p> <p>Aus einzelhandelstechnischer Sicht benötigen die Fachmarktbetreiber einen für sich in der optimalen Länge ausgeführten Ladenschnitt, um die Nebenräume für Lager und Personal auf den hinteren Flächen anzuordnen und so an der Vorderfront zur Mall eine durchgängige attraktive Ladenfront ohne Unterbrechungen zu realisieren. Ein Abrücken des Einzelhandelsprojektes im Erdgeschossbereich wird deshalb nicht befürwortet.</p> <p>Verschattungssimulationen haben gezeigt, dass die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 sogar am 22. Dezember (Wintersonnenwende) mindestens 1 Stunde und 10 Minuten (Erdgeschoss) besonnt wird. Die Besonnung am 21. Juni beträgt im EG etwa 4,5 Stunden. Die Fassade ist somit an jedem Tag des Jahres besonnt.</p> <p>Zum Thema Verschattung wird auch</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
3.	24.04.2014	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir erneut und ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 2. April 2013, unseren Schreiben vom 11. Dezember 2013 und den persönlichen Besprechungen mit Herrn Bosse und Herrn Röll am 5. Februar 2013, 25. September 2013 und 5. Februar 2014 für die Kabs Immobilien Invest I GmbH &amp; Co. KG, Gertrudenstraße 3, 20095 Hamburg, und die Kabs PolsterWelt Norderstedt GmbH, Berliner Allee, 22850 Norderstedt Stellung und erheben gegen den ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 Norderstedt „Erweiterung des Herold-Center nach Süden“ folgende Einwendungen:</p> <p>Unsere Mandantschaft ist planbetroffen. Die Grundstücke Gemarkung Garstedt, Flur 015, Flurstücke 90/79 und 85/27 sind nunmehr teilweise in den Geltungsbereich des Plans einbezogen. Die weiteren Grundstücke grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Die Erschließung erfolgt teilweise gemeinsam. Die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke kön-</p>	<p>auf die Abwägung unter 1.4 verwiesen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		nen nur gemeinschaftlich betrachtet werden.					
3.1		<p><b>Einbringen der Grundstückssituation unserer Mandantschaft in den bisherigen Planungsprozess</b></p> <p>Wir hatten bereits die planungsrechtliche Situation der Grundstücke unserer Mandantschaft dargelegt und insbesondere darauf hingewiesen, dass unsere Mandantschaft nach wie vor auf die planungsrechtliche Ausweisung des Kerngebiets für das Grundstück Flurstück 85/24 vertraut. Die Nutzung mit (großflächigem) Einzelhandel auch im Bereich Lebensmittel, wie sie auch die Begründung des für die Grundstücke unserer Mandantschaft fortgeltenden Bebauungsplans ausdrücklich vorsieht, wurde ebenfalls in den persönlichen Terminen seit Februar 2013 angesprochen. Im Februar 2013 hieß es hierzu, dies sei aufgrund des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht möglich, durch den konkret die Ansiedlung eines Vollsortimenters Lebensmittel umgesetzt werden sollte. Im Februar 2014 lautet die Auskunft zunächst, eine Umsiedlung bereits im Umfeld vorhandener Einzelhändler</p>	<p>In mehreren mit den Grundeigentümern der Flurstücke 90/77 und 85/24 geführten Gesprächen wurden vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan Nr. 303 verfolgten Ziele deren Entwicklungsvorstellungen für die eigenen Flächen thematisiert. Insbesondere in Anbetracht der konkret verfolgten Ziele in dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 303. Aus planerischer Sicht wäre eine zusammenhängende inhaltlich und zeitlich abgestimmte Entwicklung sowohl der im Plangebiet befindlichen als auch der o.a. Flächen grundsätzlich sinnvoll gewesen.</p> <p>In Anbetracht des bereits konkret inhaltlich und zeitlich in Planung befindlichen Einzelhandelsprojektes der Fa. Matrix war eine zusammenhängende Bauleitplanung jedoch auszuschließen, zumal konsensfähige Planungsüberlegungen nicht vorgetragen wurden. Dies wurde den Bebauungsüberlegungen auch immer mitgeteilt.</p> <p>Für die notwendige Erweiterung der Berliner Allee ist eine teilweise Über-</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>(in Rede stand u.a. EDEKA) sei denkbar. Nachdem diese Entwicklung durch unsere Mandatschaft mit möglichen Einzelhändlern abgestimmt und geprüft wurde, hieß es dann in einem weiteren Telefonat zwischen dem Geschäftsführer unserer Mandantin, Herrn Robert A. Kabs, und Herrn Bosse Ende März, eine solche Grundstücksnutzung würde er aus verkehrstechnischen Gründen nicht unterstützen wollen. Da das für die Grundstücke unserer Mandatschaft geltende Planungsrecht diese Nutzung jedoch zulässt, soll kurzfristig auch eine entsprechende Bauvoranfrage eingereicht werden, da dieser Aspekt trotz Kenntnis offensichtlich bisher noch nicht im ausreichenden Maße in die hier gegenständliche Planung eingestellt wurde.</p> <p>Mit Blick auf die Erschließungssituation ist der Stadt bekannt, dass unsere Mandatschaft seit Frühjahr 2013 auf Empfehlung der Stadt hin versucht, gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin der nun zu überplanenden Grundstücke, der Matrix Immobilien GmbH, das Verkehrsplanungsbüro ARGUS zu beauftragen. Dies hatten wir im Gespräch im September 2013 nochmals persönlich</p>	<p>planung des Flurstücks 85/24 als Straßenverkehrsfläche erforderlich. Für die weiteren Flächen des Flurstücks 85/24 gilt der Bebauungsplan 180. Insofern besteht für dieses Grundstück bereits Planrecht. Bisher sind keine hinreichenden städtebaulichen Gründe bekannt, die eine Änderung des Planrechts für dieses Grundstück erfordern. Die Erschließung des Grundstücks ist über die Berliner Allee möglich.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>erläutert und auch unser entscheidendes Schreiben an die Grundstückseigentümerin Herrn Bosse zur Kenntnis geben. Trotz mehrfacher Nachfragen und einem erneuten Bericht dazu gegenüber den Vertretern der Stadt in der Besprechung am 5. Februar 2014 (vgl. <b>Anlage 1</b>) war die Matrix Immobilien GmbH erst nach einem bis zum 25. Februar 2014 – also nach dem Offenlagebeschluss – verzögerten Termin bereit, dass wir abgestimmt auf das Büro ARGUS zugehen. Die durch die Unterzeichnerin vorbereitete Anfrage (<b>Anlage 2</b>) wurde dann durch Matrix Immobilien GmbH jedoch erneut verzögert (<b>Anlagen 3</b>). Dass von Seiten des Verkehrsplanungsbüros dann aufgrund der Zeitschiene mitgeteilt wurde, dass jetzt nur noch ein gesonderter, zusätzliches Verkehrsgutachten Aussagen dazu machen könnte, wie bei anderen, als den bestehenden Verkehren auf den Grundstücken unserer Mandantschaft die Erschließungssituation bewältigt werden könnte (<b>Anlage 4</b>), zeigt, dass diese Frage im Planungsprozess bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurde.</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
3.2		<p><b>Rechtmäßigkeit des im Entwurf ausliegenden Bebauungsplans</b> Der Bebauungsplan kann entsprechend dem ausliegenden Entwurf und auf der Grundlage der bekanntgemachten Unterlagen nicht rechtmäßig beschlossen werden.</p> <p><b>Ermittlung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials, § 2 Abs. 3 BauGB</b> Aus den vorstehend unter Ziffer 1 dargelegten tatsächlichen Umständen ergibt sich, dass die notwendig in die Planung einzustellenden privaten Belange unserer Mandantschaft bisher nicht ausreichend ermittelt und bewertet worden sind. Dies betrifft sowohl die nach Planungsrecht zulässigen und mit der Stadt diskutierten Entwicklungsmöglichkeiten für die Flächen als auch die Sicherung der ausreichenden Erschließung für die nach Planungsrecht zulässigen Nutzungen.</p> <p><b>Einzelhandelsentwicklung in Norderstedt; Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück unserer Mandantschaft bzw. aller südlich des Plangebietes liegenden Flächen (insgesamt laut Flächennutzungsplan: gemischte Bauflächen)</b> Hinsichtlich der Entwicklungsmög-</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Norderstedt Nr. 303 ist erforderlich, um zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel für das Zentrum Garstedt ist entsprechend der planerischen Aussagen des FNP 2020 die Sicherung der mittelzentralen Funktion durch eine Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Betracht. Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Auf-</p>			X	



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>lichkeiten des Grundstücks unserer Mandantschaft hätte geprüft werden müssen, in welchem Umfang Einzelhandelsentwicklungen auf dem Grundstück unserer Mandantschaft noch möglich sind und ob eine nach unserer Bewertung mit der vorgesehenen Planung verwirklichte Einschränkung tatsächlich ermittelt, gewollt und abgewogen wurde, insbesondere mit welchen (überwiegenden) Belangen:</p> <p>Laut B-Plan-Begründungsentwurf wird mit der Planung die Grundlage für 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Einzelhandel im Plangebiet geschaffen. Der Begründungsentwurf führt weiter aus, dass nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms insgesamt für Norderstedt noch 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Einzelhandel zulässig sind. Mit der Realisierung der hier in Rede stehenden Planung verbleiben für <u>gesamt</u> Norderstedt also nur noch 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Einzelhandel. Dem Begründungsentwurf ist nicht zu entnehmen, dass ermittelt und bewertet wurde, was das für sonstige (zentrale) Versorgungsbereiche und dort evtl. geplante Entwicklungen bedeutet. Dies gilt nicht nur für das Stadt-</p>	<p>stellung eines Bebauungsplans geschaffen. Aus diesem Grund, und weil lediglich ca. 6.000 qm Verkaufsfläche realisiert werden, ist eine Einzelhandelsverträglichkeitsstudie nicht erforderlich. Für die Grundstücke der Einwander besteht Planrecht mit Misch- und Kerngebietsausweisungen. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach dem B-Plan Nr. 180, so dass eine weitere Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke nicht erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 303 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke der Einwander (mit Ausnahme der Überplanung von Teilflächen als Straßenverkehrsflächen) nicht ein. Es ist nicht korrekt, dass für Norderstedt nach Verwirklichung der Planung des B-Plans Nr. 303 nur noch 2.000 qm Einzelhandelsentwicklungsmöglichkeiten verbleiben. Die Erschließung der Grundstücke ist ausreichend über die Berliner Allee gesichert.</p> <p>Die Festsetzung eines Kerngebiets im B-Plan Nr. 303 ermöglicht hinreichend die städtebaulich gewünschten</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>gebiet Norderstedt sondern z. B. auch im Hinblick auf die ausliegende Stellungnahme der Stadt Hamburg vom 16. April 2013, die bereits jetzt erhebliche Bedenken hinsichtlich der im Bebauungsplanentwurf Nr. 303 vorgesehenen Verkaufsflächen hat. Es ist ebenso wenig sichtbar, dass ermittelt und bewertet worden wäre, was die im Plan vorgesehen Schaffung der zusätzlichen Verkaufsflächen für die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantschaft bedeutet.</p> <p>Der Begründungsentwurf führt an, der vorhandene Einzelhandelsstandort (HeroldCenter) solle „durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleineren Ladeneinheiten ergänzt werde“ und „eine mögliche Süderweiterung dieses Zentrums [sei] seit seiner Gründung erklärtes Planungsziel und wurde Mitte der 1980er Jahre durch den Bebauungsplan 180 – Norderstedt planungsrechtlich vorbereitet“. Hierzu ist auszuführen, dass ohne vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder entsprechende Sondergebietsausweisung die Ansiedlung der beschriebenen Nutzungen von der Gemeinde nicht</p>	<p>Einzelhandelserweiterungen. Die in der Begründung genannten Branchen sind lediglich beispielhaft aufgeführt. Da aber ein Bauantrag vorliegt, sind die Bebauungs- und Nutzungsabsichten hinreichend bekannt. Eine weitestgehende Sicherung, z.B. über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>als sicher der Abwägung zugrunde gelegt werden kann (dazu unten 2.3). Weiter ist gerade der in Bezug genommene Bebauungsplan nach der Begründung so zu verstehen, dass die Erweiterung und Ergänzung des HeroldCenter um einen Lebensmittelemarkt auf den Grundstücken <u>unserer Mandantschaft</u> gesehen wurde. Eben das wurde der Stadt dann Anfang Februar 2013 durch unsere Mandantschaft auch vorgestellt; vorherige Anfragen von Seiten der Stadt in Vorbereitung auf die Planung gab es dazu bei unserer Mandantschaft nicht. Nach den vorbeschriebenen (Ziffer 1) Aussagen soll nun aber gerade die hier in Rede stehende Bauleitplanung dieser ursprünglichen Planungsabsicht entgegenstehen und setzt sie damit entgegen dem Text im Begründungsentwurf gerade <u>nicht</u> um. Es wurde also weder die aktuelle Situation mit Blick auf die Einzelhandelsnutzungen ausreichend ermittelt noch wurde die ursprüngliche planungsrechtliche Idee zutreffend beschrieben und fortgesetzt.</p>					
3.3		<p><b>Verkehrerschließung</b> Hinsichtlich der ausreichenden Erschließung gilt es vor dem oben (Zif-</p>	<p>Nachdem sich die Stadt dafür entschieden hat, im Plangebiet Nr. 303</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>fer 1) dargestellten Sachverhalt und dem ausgelegten Gutachten „Karstadt Erweiterung Norderstedt, Verkehrstechnische Stellungnahme“, 18. Februar 2012 (!), Folgendes nochmals zusammenfassend zu betonen: Das Gutachten ist ausdrücklich erweitert für das Vorhaben „Karstadt Erweiterung“ bestehend aus einem „1. Bauabschnitt“ und 2. Bauabschnitt“. Der 1. Bauabschnitt war das Baugenehmigungsverfahren Saturn, der 2. Bauabschnitt soll ein aus dem aufzustellenden B-Plan zu entwickelndes Bauvorhaben („Supermarkt mit Getränkecenter, Apotheke, Drogeriemarkt, Schuhladen, Fachmarkt für Haushaltsartikel und Wohnaccessoires soweit ein Fachmarkt für Tiernahrung“) sein. Im Februar 2013 (!) mag die Teilunteruntersuchung vielleicht noch ein Ansatz gewesen sein, der u.U. für das derzeit vorgesehene Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren ausreichend hätte sein können. Nachdem das Planungsverfahren aber auf eine Angebotsplanung umgestellt wurde und darüber hinaus die äußere Erschließung über die Einfahrtsituation hinausgeht (Erweiterung des Plangebiets im Bereich Berliner Allee) und nunmehr durch die Gemein-</p>	<p>keine kommunalen Einrichtungen zu errichten, wird bis auf eine Technikzentrale kein 2. Obergeschoss mehr verwirklicht werden, so dass (bis auf die Technikzentrale mit 44 m ü NN) die Gebäudehöhe von 45,05 m ü NN entfällt. Die Stadt und der Vorhabenträger verzichten somit auf Entwicklungsspielräume zu Gunsten des Wunsches von Anwohner, geringere Gebäudehöhen festzusetzen. Aus diesem Grund verringert sich auch die bisher theoretisch mögliche Verkaufsfläche von 8.000 qm auf jetzt ca. 6.000 qm, so dass sich diese Zahlen mit den Annahmen des Verkehrsgutachtens decken. Das Verkehrsgutachten geht von einem üblichen Branchenmix aus und entspricht nach wie vor dem Stand der Technik. Es wurden Annahmen für 1.700 qm VK Einzelhandel (kleinflächig), 2.800 qm VK Einzelhandel (großflächig) und zwei Fachmärkte mit 1.000 qm und 700 qm VK getroffen. Aufgrund des vorliegenden Bauantrags und der durch den Bebauungsplan ermöglichten Einzelhandelsaufteilung sind die Annahmen realistisch.</p> <p>Für die Berliner Allee bestehen - unabhängig vom Vorhaben im Plange-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>de selbst durchgeführt wird (ein Er-schließungsvertrag wird unter Ziffer 7 des Begründungsentwurfs nicht erwähnt), ist ein Gutachten für ein konkretes Bauvorhaben, dessen Realisierung städtebaulich nicht abgesichert ist (s. u. 2.3), nicht ausreichend. Weiter legt das Gutachten für den „2. BA“ eine „maximale VKF von rd. 6.200 m<sup>2</sup>“ zugrunde. Die B-Plan-Begründung (Entwurf) stellt auf 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ab. Da die Verkehrsströme auf der Grundlage der Verkaufsflächengröße berechnet sind, können also die Berechnungen aus 2012 nicht ausreichend sein; bei einer linearen Zunahme der Verkkehrmengen wären 1/4 (25 %) [!] der möglichen Verkehre <u>nicht</u> in der Untersuchung berücksichtigt. Die gewählten Abminderungsfaktoren können so ebenfalls nicht als plausibel angenommen werden, da bereits nach der Beschreibung im B-Plan-Begründungsentwurf jetzt eine andere Nutzung vorgesehen ist, als im Verkehrsgutachten zugrunde gelegt wurde und darüber hinaus – wie dargestellt – aufgrund der Angebotsplanung die Realisierung der diese Abminderungsfaktoren rechtfertigenden Nutzungen nicht gesichert ist. Daher</p>	<p>biet Nr. 303 – Ausbauabsichten der Stadt Norderstedt.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>sei nur angemerk, dass es bei der Ausrichtung „Vollsortimenter“ nicht wahrscheinlich erscheint, dass die gewählten Abminderungsfaktoren zutreffend sind, da dieser Markttyp ausgerichtet ist auf den typischen „Wocheneinkauf“; dieser wird in der Regel nicht kombiniert mit dem Besuch von spezialisierten Einzelhändlern, Bekleidungsgeschäften oder sonstigen Dienstleistern, wie sie im Herold Center schwerpunktmäßig anzutreffen sind.</p> <p>Schließlich wird hinsichtlich des in die Analyse eingestellten „allgemeinen Verkaufsaufkommen“ lediglich pauschal auf eine 5%-ige Steigerung von Motorisierungs- und Mobilitätszuwächsen abgestellt. Die konkrete planungsrechtliche Situation des Umfelds, insbesondere der südlich des Plangebiets belegenen Flächen, die jetzt zum Teil als „MK“ ausgewiesen sind und insgesamt nach Süden nach dem Flächennutzungsplan erweiternd als „gemischte Bauflächen“ dargestellt sind, wurde nicht einbezogen. Da den Unterzeichnern dieser Stellungnahme das vom Verkehrsgutachter in Bezug genommene „Verkehrskonzept Norderstedt-Garstedt, Schlussbericht Verkehrsflussimulation“</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>tion Ochsenzoller Straße, Stand: 18.09.2012“ nicht bekannt ist, wissen wir nicht, ob dieses in ausreichendem Maße auf die planungsrechtliche Situation in Garstedt abgestellt hat. Dagegen dürfte jedenfalls sprechen, dass auch in dem ausgelegten Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt ausdrücklich ausgeführt wird, dass es bereits jetzt viele Hauptverkehrsstraßen mit Belastungen gibt, welche die Leistungsfähigkeit des Norderstedter Straßennetzes übersteigen (vgl. Seite 19 des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan, Stand: 17. Dezember 2007).</p> <p>Da der Verkehrsgutachter zwischenzeitlich zudem ausführt, es sei ein zusätzliches Verkehrsgutachten erforderlich, um andere Nutzungen als den Bestand auf den südlichen Flächen zu beurteilen, muss unterstellt werden, dass eine die planungsrechtliche Situation und nicht nur die Bestandsnutzung betrachtende Analyse nicht vorgenommen wurde. Vielmehr erscheint aus sachverständiger Sicht hierzu ein weiteres, offensichtlich bisher durch die planende Stadt nicht beauftragtes Verkehrsgutachten erforderlich. Für die Grundstückseigen-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>tümerin einiger der südlich angrenzenden Flächen, die Einwanderin, betonen wir ausdrücklich und nochmals (seit Februar 2013 [!], dass wir zur Abstimmung und dann entsprechend zu ergänzenden Auskünften über künftige Nutzungen dieser Fläche auch weiterhin bereit sind. Darüber hinaus ist aus der bisherigen Planung nicht ablesbar, wie und durch wen die äußere Erschließung erstellt werden soll. Der Begründungsentwurf stellt darauf ab, dass die Einbeziehung von Straßenverkehrsflächen in die Planung erforderlich war. Es ist aber nicht ablesbar, wozu die Einbeziehung dieser Straßenverkehrsfläche, u.a. auch von Teilflächen von Grundstücken unseiner Mandatschaft erforderlich ist bzw. welche Maßnahmen durchgeführt werden. Der Begründungsentwurf führt nur aus, dass die „Wiederherstellung“ von „vorhandenen Verkehrsflächen“, die „durch Bauarbeiten beschädigt werden“ durch den Grundeigentümer erfolgt. Gemeint ist wahrscheinlich der Grundeigentümer der Hauptmaßnahme. Für eine solche Regelung wäre aber eine Einbeziehung der Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des Bebau-</p>					



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>ungsplans nicht erforderlich gewesen. Dass es eine Erschließungsplanung, ggf. begleitet durch einen Städtebaulichen Vertrag, auf öffentlichen Verkehrsflächen gebe, ist aus dem Begründungsentwurf nicht ersichtlich. Dies wäre aber auch notwendiges Abwägungsmaterial.</p>					
3.4		<p><b>Lärmgutachten</b>  Zum Thema Lärm sei im Zusammenhang mit den Entwicklungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden Flächen Folgendes angemerkt: Sollte die Stadt davon ausgehen, dass die jetzige Planung für die südlichen Grundstücke aus erschließungstechnischen Gründen oder zum Schutz bestehender Versorgungszentren die Nutzungen mit (kerngebietstypischen) Einzelhandel ausschließt, aber alternative Nutzungen, z. B. Wohnen, denkbar wären, dann hätte dies in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt werden müssen. Dies ist nicht geschehen. Entsprechend sensible Nutzungen wurden nicht betrachtet.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf Norderstedt Nr. 303 setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet fest. Dies entspricht dem geltenden Planrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 180 sowie weitgehend der Ausweisung auf den Grundstücken des Einwenders (MK und MI). Mit der Festsetzung eines Kerngebiets neben einem bestehenden Kerngebiet bzw. einem Mischgebiet wird dem Trennungsgebot des § 50 Bundesimmissionschutzgesetz entsprochen. Unzumutbare Konflikte auf den Grundstücken des Einwenders sind – auch wenn dort sensible Nutzungen als Einzelhandel realisiert werden sollten – aus rechtlicher Sicht nicht zu befürchten, da z.B. für Wohnen in einem Kerngebiet andere Immissionsricht- und Grenzwerte gelten als in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet.</p>	<p><b>X</b>  (wurde bereits berücksichtigt)</p>			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Jedoch wurde – um tatsächliche Belastungen an der bestehenden Wohnnutzung im Mischgebiet auszu-schließen – in Bezug auf den Gewerbelärm (Anlieferung, Haustechnik etc.) ein Immissionspunkt an dieser Bebauung im Rahmen einer lärm-technischen Untersuchung mitbe-trachtet. Im Ergebnis sind – bei Rea-lisierung bestimmter Lärmschutz-maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Baugenehmi-gungsverfahren als Auflage erteilt werden können – keine Wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Mit max. 51 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts liegen die errechneten Werte zudem noch immer weit unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</p> <p>Die für den Verkehrslärm geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden zwar an einem der beiden untersuch-ten Immissionspunkte an der Bebau-ung im Mischgebiet um 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch nicht auf das Projekt im Plangebiet Nor-derstedt Nr. 303 zurückzuführen,</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>sondern ist bereits im Bestand vorhanden. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten.</p> <p>Die Belange des angrenzenden Grundstückseigentümers wurden damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
3.5		<p><b>Gebot der Planungsklarheit</b>  Die Zufahrtssituation, die nach Auskunft der Grundstückseigentümerin gegenüber unserer Mandantschaft im Gespräch am 25. Februar 2014 auch der Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke unserer Mandantin dienen soll, ist nicht als (öffentliche) Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung festgesetzt, sondern als „Kerngebiet“. So ist nicht ersichtlich, wie die Erschließung der Grundstücke unserer Mandantschaft erfolgen soll. Tatsächlich erscheint die Zufahrt als öffentliche Zufahrt; auch hierauf hatten wir bereits hingewiesen. Nur am Rande sei insoweit auch noch einmal klargestellt, dass öffentliche Verkehrsflächen auch auf in privatem Eigentum stehenden Grundstücken festgesetzt werden können.</p>	<p>Die vorhandene Zufahrt dient in erster Linie der Erschließung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und den dortigen Parkdecks. Sie wird in Zukunft auch für die im Plangebiet Nordersted Nr. 303 entstehenden Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Damit handelt es sich der Funktion nach nicht um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wäre daher nicht sachgerecht.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen einen Fortbestand der derzeitigen Zufahrtssituation zu den Grundstücken des Einwenders nicht aus. Dies gilt insbesondere, da der Vorhabenbezug des Bebauungs-</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Es ist weiter nicht ersichtlich, inwiefern durch die Festsetzung „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ insbesondere im südlichen Bereich angrenzend an die Flurstücke 90/75, 90/77 und 90/79 und 85/24 bestehende planungsrechtliche Festsetzungen, z. B. bestehende Überfahrungsver- und -gebote, modifiziert werden.</p>	<p>plans aufgegeben wurde und somit nördlich der Grundstücke des Einwenders lediglich ein Kerngebiet ausgewiesen wird, dessen genaue bauliche Ausgestaltung erst Prüfgegenstand folgender Verfahren sein wird. Ob ein Fortbestand der Stellplatzanlage des Einwenders auf dem Grundstück innerhalb des Plangebiets Norderstedt Nr. 303 möglich ist, ist privatrechtlich zu klären. Ggf. ist eine Verlagerung von Stellplätzen auf das Parkdeck des Einzelhandelskomplexes möglich. Hier sind rechnerisch je nach Nutzungsmix Überkapazitäten vorhanden.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke des Einwenders ist nicht gefährdet. Durch die neue Festsetzungen des Bebauungsplan werden entlang der Berliner Allee die dort bisher abgeschlossenen Überfahrten zulässig, so dass die Grundstücke auf ihrer gesamten straßenseitigen Länge an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen.</p>				
3.6		<p><b>Erforderlichkeit der Planung, § 1 Abs. 3 BauGB</b> Dem geplanten Bebauungsplan fehlt auch die notwendige Erforderlichkeit</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Norderstedt Nr. 303 ist <b>städtebaulich</b></p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB. So sind Bebauungspläne, deren Umsetzung nicht gesichert ist, nicht erforderlich und damit nichtig.  vgl. Dirnberger, in: Spannowsky/Uechtritz, BeckOk BauGB, Stand: 25. Edition, 1. Dezember 2013, § 1 Rn. 40 m. w. N.  Dies ist u. a. auch dann der Fall, wenn eine Planung nur bei Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder die Festsetzung einer Sondergebietsfläche umgesetzt werden kann. So liegt der hiesige Fall: Gemäß der Bebauungsplanbegründung ist Grundlage der Planung hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit und der Abwogenheit, dass der vorhandene Einzelhandelsstandort (HeinoldCenter) „durch einen großflächigen Lebensmittelmart (Vollsortimenter) mit Getränkemarkt und etwa fünf kleineren Ladeneinheiten ergänzt werden“ solle. Die gewählten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ermöglichen diese Nutzung vielleicht. Es wären aber auch andere Kerngebietsnutzungen zulässig. Wenn die Planung also nur dann erforderlich und mit sonstigen öffentlichen und privaten Belangen in zulässiger Weise abwägbar ist, dann</p>	<p><b>erforderlich</b>, um zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel für das Zentrum Garstedt ist entsprechend der planerischen Aussagen des FNP 2020 die Sicherung der mitelzentralen Funktion durch eine Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Betracht. Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.  Der Bebauungsplan ist auch vollzugsfähig, so dass die Umsetzung über das Baugenehmigungsverfahren ge-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	<p>kann sie nur durch einen entsprechenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden oder durch entsprechend konkretisierte Sondergebietsausweisungen. Denn Verpflichtungen des Grundstückseigentümers in einem entsprechenden Städtebaulichen Vertrag, nur und / oder jedenfalls bestimmte Kerngebietsnutzungen zu realisieren, wären als sogenannte „festsetzungsersetzende“ Verpflichtungen unwirksam. Sie könnten der Abwägung bereits aus diesem Grund nicht wirksam zugrunde gelegt werden. Es ist aber nach dem vorliegenden Planentwurf auch offensichtlich noch nicht einmal berücksichtigt, solche vertraglichen Regelungen zu treffen.</p> <p>Nach alledem bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplanentwurf nicht den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht</p>	<p>sichert werden kann. Die Planung kann auch ohne einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder die Festsetzung eines Sondergebiets in dem festgesetzten Kerngebiet umgesetzt werden.</p> <p>Der zitierte Planungsanlass des Vorhabenträgers (Antrag des Vorhabenträgers, einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und etwa fünf kleineren Ladeneinheiten zu errichten) war Anstoß für die Aufstellung des Bebauungsplans 303. Der Bebauungsplan ermöglicht aber darüber hinaus auch andere Einzelhandelsnutzungen, wie die Planungsziele des Bebauungsplans verdeutlichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des leistungsstarken Zentrums mit mittelpunktlicher Funktion und Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz</li> <li>• Erweiterung des Einkaufszentrums durch ein Geschäftsgebäude mit einem Warenhaus und Angeboten für Geschäfte und kommunale Einrichtungen</li> <li>• Attraktivierung und Verlängerung der Einkaufspassage in Nord-Süd-Richtung</li> </ul>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung des Parkraumangebotes für den Kundenverkehr</li> <li>• Neuorganisation der Anlieferungssituation in Verbindung mit dem Geschäftskomplex</li> <li>• Sicherung von Straßenverkehrsflächen für einen Abschnitt Berliner Allee</li> </ul>				
4.	11.12.2013	<p>Wir hatten unter anderem angeknüpft an unser erste „Vorstellungsrunde“ im Frühjahr des Jahres. Unsere Mandantin hatte erläutert, dass Sie an einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung der in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke interessiert ist. Sie strebt eine Entwicklung zum Bestand in der eigenen Immobilienverwaltung an. Unsere Mandantin ist durchaus auch interessiert, dass sich südlich anschließende Grundstück (derzeit im städtischen Eigentum) in eine einheitliche Entwicklung mit ein-zubeziehen.</p> <p>Gleichzeitig hatten wir darauf hingewiesen, dass wir im Sommer auf die Projektentwicklungsgesellschaft für den Bereich des vorbezeichneten Bebauungsplans Nr. 303 (Erweiterung Herold-Center nach Süden) ge-</p>	<p>In Anbetracht der mit dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 303 wurden diverse Gespräche mit den Grundeigentümern der Flurstücke 90/77 und 85/24 geführt</p> <p>Gegenstand der Gespräche waren städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter möglicher Einbeziehung des städtischen Grundstücks nördl. Verkehrsknoten Berliner Allee/Ochsenzoller Straße und Fragen zur Erschließung des Möbelhausgrundstücks in V. mit der Realisierung des Einzelhandelsprojektes.</p> <p>Die Rolle der Verwaltung bestand dabei auch in der Moderation der unterschiedlichen Interessenlagen der Unternehmen im Interesse einer gemeinsamen Lösung.(u.a. Grundstückserschließung, Erhaltung der</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>gangen waren, um erneut die Möglichkeiten einer gemeinsamen Erschließung der Grundstücke zu erörtern und insbesondere – wie bereits im Frühjahr des Jahres – unser Angebot zu wiederholen, gemeinsam das Gutachterbüro ARGUS mit einer entsprechenden Planung zu beauftragen und entsprechen gemeinsam die Kosten für eine entsprechende Planung zu tragen. Wir hatten Ihnen erläutert, dass wir statt einer Reaktion oder eines Kostenvorschlages hierzu sehr überraschend und mit einer kurzen Frist eine Aufforderung erhalten hatten, die zurzeit als Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung auf dem Grundstück Berliner Allee 12 genutzten Flächen zu räumen und einen (öffentlichen?) Weg zu beräumen. Wir hatten Sie darüber informiert, dass wir diesem Ansinnen zunächst widersprochen hatten. Eine Reaktion der Matrix hierauf wie auf die mit dem Widerspruch verbundene wiederholte Nachfrage, dass Gutachterbüro ARGUS gemeinsam zu beauftragen, haben wir bis heute nicht erhalten.</p> <p>Stattdessen hören wir auf unsere regelmäßigen Nachfragen hin im Stadtplanungsamt, dass die Ausle-</p>	Parkplatzanlage)				



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>gung des oben bezeichneten Bebauungsplanentwurfs immer wieder verschoben wird; man teilte uns auch mit, „das könne noch dauern“.</p> <p>Vor diesem Hintergrund würden wir gerne nochmals mit Ihnen gemeinsam die Planung erörtern und ggf. auch alternative Entwicklungsmöglichkeiten durch unsere Mandantin vorstellen. Wir gehen davon aus, dass dies vor den Weihnachtstagen möglicherweise etwas knapp sein wird. Wir sehen aber gerne Terminvorschlägen für den Januar entgegen bzw. würden zur Abstimmung hierzu auf Ihr Sekretariat zukommen.</p>					
5.	04.04.2013	<p><b>1. Grundstücke unserer Mandantinnen</b></p> <p>Die Kabs Immobilien Marketing Consulting GmbH &amp; Co. KG ist Eigentümerin der Grundstücke.</p> <p>1.1. Gemarkung Garstedt Flur 015 Flurstück Nr. 90/75 Gebäude- und Freifläche Berliner Allee 12 Größe 1.150 qm Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 9856</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>1.2. Gemarkung Garstedt Flur 015 Flurstück Nr. 90/77 Gebäude- und Freifläche Berliner Allee 12 Größe 1.911 qm Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 6180</p> <p>1.3. Gemarkung Garstedt Flur 015 Flurstück Nr. 90/79 Gebäude- und Freifläche Berliner Allee 12 Größe 445 qm Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 3817</p> <p>Die Flurstücke 90/75, 90/77 und 90/79/vgl. o. Ziff. 1.1 – 1.3) haben eine Gesamtgröße von 3.505 qm.</p> <p>1.4. Gemarkung Garstedt Flur 015 Flurstück Nr. 85/24 Gebäude- und Freifläche für Wohnzwecke Berliner Allee 4, 6, 8, 10 Größe 3.147 qm Eingetragen im Grundbuch von Garstedt Blatt 3934</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Die Gesamtgröße der oben unter Ziff. 1.1 – 1.4 genannten Flurstücke beträgt: 6.651 qm.</p> <p>Die oben unter Ziff. 1.3 und 1.3 genannten Flurstücke Nrn. 90/77 und 90/79 sind größtenteils mit einem Einzelhandelsgebäude bebaut (zurzeit: Möbel), das von der Kabs PolsterWelt Norderstedt GmbH von der Kabs Immobilien Marketing Consulting GmbH &amp; Co. KG gemietet wird. Der Nutzung zugeordnet ist eine Stellplatznutzung auf Teilfläche des an das Flurstück Nr. 90/75 (vgl. o. Ziff. 1.1) angrenzenden Flurstücks Nr. 90/53 mit einer Fläche von insgesamt 159 qm.</p> <p>Das oben unter Ziff. 1.4 genannte Grundstück (Flurstück Nr. 85/24) ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten und 10 Garagen, jeweils Baujahr 1959/1960 zur Wohnnutzung bebaut.</p>					
5.1		<p><b>Aktuelles Planungsrecht</b></p> <p>Für die vorbezeichneten Grundstücke ist bisher nach den uns durch die</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Stadt mitgeteilten Informationen der Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt Gebiet: „Zentrum Garstedt (Südlicher Teil)“. Spätere Überplanungsentwürfe wurden nicht endgültig umgesetzt. Diese Planungen sind uns nicht bekanntgemacht worden.</p> <p>Nach dem somit rechtlich maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt Gebiet: „Zentrum Garstedt (Südlicher Teil)“ sind die nördlichen Flächen und Teile des südlichen Grundstücks Flurstück Nr. 85/24 als „MK“ (Kerngebiet) festgesetzt mit den Vorgaben „II“ (zwei Vollgeschosse), „g“ (geschlossene Bauweise), eine Geschossflächenzahl von höchstens 1,6 und eine Grundflächenzahl von 0,87. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen wird ausgeschlossen und Vergnügungsstätten sind im Erdgeschoss nicht zulässig. Zulässig sollen sein: „Warenhäuser, Kaufhäuser und Läden“; von dieser Einschränkung soll die weitere Festsetzung („TGa“) Tiefgaragen nicht gelten. Garagen und Stellplätze sollen außerhalb der festgesetzten Flächen unzulässig sein. Im Osten des Flurstücks Nr. 85/24 sind oberirdisch 30 Stellplätze ausgewiesen. Im nörd-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>lichen Planungsbereich befindet sich das Zeichen 6.3/„P“ der PlanZVO für Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche“; die Zeichenerklärung der B-Plan-Urkunde und die Textlichen Festsetzungen verhalten sich hierzu nicht.</p> <p>Der Teil des Grundstücks Flurstück Nr. 85/24, der nicht als Kerngebiet festgesetzt ist, wurde als „M1“ (Mischgebiet) festgesetzt. Vorgesehen ist auch hier „II“ (zwei Vollgeschosse), „o“ (offene Bauweise), und eine Geschossflächenzahl von höchstens 0,59 und eine Grundflächenzahl von 0,31. Gewerbebetriebe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein. Tankstellen und Kleintierhaltung sind ausgeschlossen.</p> <p>Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken von / zur Berliner Allee sind teilweise ausgeschlossen. Danach sind Zufahrten nördlich im Bereich der Straßenparzellen Flurstück Nrn. 90/52 und 90/54 möglich, weiter südlich im Bereich der Straßenparzellen Nrn. 90/18 und 90/19.</p> <p>In der Begründung des Bebauungs-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>plans wird festgehalten, dass insbesondere der hier in Rede stehende, als Kerngebiet ausgewiesene Teil des Plangebietes „für die Ansiedlung eines Kaufhauses, eines Warenhauses bzw. eines entsprechenden Landens“ „prädestiniert“ sei. Die Mischgebiete sollen dem Übergang vom Kerngebiet zu den anschließenden Wohngebieten dienen. Insbesondere sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe die Nutzungsstruktur bestimmen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich östlich der Berliner Allee als „Gemischte Baufläche“ dar.</p>					
5.2		<p><b>Tatsächliche Nutzung</b></p> <p>Das Grundstück Flurstück. Nrn. 90, 75, 90/77 und 90/79 (vgl. o. Ziff. 1.1 – 1.3) ist aktuell mit einer zweigeschossigen Gewerbeimmobilie bebaut.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die angegebenen Flurstücksnummern sind z.T. veraltet.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Das unbebaute Grundstück wurde im Jahr 1996 von der SITA - Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH &amp; Co. Kommanditgesellschaft, Düsseldorf, zum Zwecke der Errichtung eines C&amp;A-Kaufhauses erworben. Die Kabs PolsterWelt Norderstedt GmbH hat das Objekt mit Vertrag vom 06./10.11.2003 vom damaligen Eigentümer gemietet. Seit Errichtung des Objekts wird es zu Einzelhandelszwecken (1996 – 2003 Bekleidung; 2003 bis heute Möbel) genutzt.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Nutzungsaufnahme durch den jetzigen Nutzer, die Kabs PolsterWelt Norderstedt GmbH, Ende 2003 wurde nach entsprechender Abstimmung mit der Stadt und mit ausdrücklicher Zustimmung des nördlichen Grundstückseigentümers, der Karstadt Immobilien GmbH &amp; Co. Objekt Norderstedt KG, auf den Bauantragsunterlagen (Datum 12. Dezember 2003) die Baugenehmigung für Stellplätze im Bereich des Flurstücks Nr. 90/75 einerseits und darüber hinausgehend auf dem angrenzenden Flurstück 90/53 (Karstadt) genehmigt (Baugenehmigung vom 27. Januar 2004)</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Die Zufahrt sollte über das Grundstück Karstadt Flurstück Nr. 90/51 erfolgen. So stellt sich auch die tatsächliche Nutzung dar. Die Baugenehmigung für die Stellplätze steht unter dem Widerrufsvorbehalt, dass sie zukünftigen Festsetzung einer für die Grundstücke unserer Mandat-schaft geltenden Bebauungsplanänderung (Bebauungsplan Nr. 180) widerspricht.</p> <p>Die vorbenannte Baugenehmigung lässt weitere Stellplätze im Süden des Flurstücks Nr. 90/77 vor. Für diese und die Anlieferungen ist dies Zu- und Abfahrt von der Berliner Allee von der Straßenparzelle Flurstück Nr. 85/18 und die Flurstück Nr. 90/79 vorgesehen. Auch dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.</p> <p>65 Stellplätze waren durch Vereinbarungen zwischen der Stadt Nordstedt und der SITA – Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH &amp; Co. Kommanditgesellschaft vom 28./30. Mai 1996 und 10./31 1996 abgelöst worden.</p> <p>Das Grundstück Flurstück Nr. 85/24 ist bebaut mit einem zwei geschos-</p>					



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.3		<p>gen Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten 10 Garagen an der nördlichen Grundstücksgrenze, jeweils Baujahr 1959/1960. Die tatsächliche Erschließung erfolgt über die Straßenparzelle Flurstück Nr. 85/25 unmittelbar auf das Grundstück.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf bezieht mit Blick auf die Erschließungssituation Bereiche des für die Grundstücke unserer Mandantschaft maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 180 mit ein. Dies gilt für den ganz überwiegenden Bereich der Berliner Allee und die jetzige gemeinsam genutzte Grundstückszufahrt im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 90/51 sowie auf Teilen der Flurstücke Nr. 90/53 und 90/73. Darüber hinaus soll ein Einzelhandelskonzept über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden, mit dem offensichtlich auch Nutzungen/Sortimente verwirklicht werden sollen, die in Konkurrenz zu den planungsrechtlich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück unserer Mandantschaft stehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auch der geltende Bebauungsplan Norderstedt Nr. 180 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 303 ein Kerngebiet festsetzt, so dass sich die Position des Einwenders diesbezüglich nicht wesentlich verändert.</p> <p>Zudem ist festzuhalten, dass es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, Konkurrenzschutz zu betreiben.</p>				X
5.4		<b>Erschließungssituation</b>	Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Die jetzige Zufahrt (südlicher Bereich des Flurstücks Nr. 90/51 sowie Teile der Flurstücke Nr. 90/53 und 90/73) zum bestehenden Parkhaus/Parkdeck Karstadt ist tatsächlich als öffentliche Zufahrt ausgestaltet, wird in der Öffentlichkeit so wahrgenommen und entsprechend genutzt. Der Bebauungsplan sollte dies zumindest mit der Festsetzung „öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung“ klarstellen.</p> <p>Anders erscheint die Aufrechterhaltung der gesicherten Erschließung für die Grundstücke unserer Mandantschaft nicht möglich. Dies gilt sowohl für die tatsächliche, baugenehmigte Nutzung, als auch für die nach dem geltenden Planungsrecht zulässigen Nutzungen. Denn der hier geltende Bebauungsplan Nr. 180 sieht für weite Bereich der Berliner Allee, die hier teilweise auch mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan überplant werden soll, Zufahrtsbeschränkungen vor. Andere Erschließungsmöglichkeiten der Grundstücke unserer Mandantschaft als über die Berliner Allee und die nördlich bisher gemeinsam genutzte Grundstückszufahrt bestehen weder tatsächlich</p>	<p>Die vorhandene Zufahrt dient in erster Linie der Erschließung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und den dortigen Parkdecks. Sie wird in Zukunft auch für die im Plangebiet in Norderstedt Nr. 303 entstehenden Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung stehen. Damit handelt es sich der Funktion nach nicht um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wäre daher nicht sachgerecht.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans schließen einen Fortbestand der derzeitigen Zufahrtssituation zu den Grundstücken des Einwenders nicht aus. Dies gilt insbesondere, da der Vorhabenbezug des Bebauungsplans aufgegeben wurde und somit nördlich der Grundstücke des Einwenders lediglich ein Kerngebiet ausgewiesen wird, dessen genaue bauliche Ausgestaltung erst Prüfgegenstand folgender Verfahren sein wird. Ob ein Fortbestand der Stellplatzanlage des Einwenders auf dem Grundstück innerhalb des Plangebiets Norderstedt Nr. 303 möglich ist, ist privatrechtlich zu klären. Ggf. ist</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>noch planungsrechtlich. Insgesamt muss bei der hier vorgesehenen weitreichenden Einbeziehung der verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten über die Berliner Allee die ausreichende Erschließung des Kerngebietsgrundstücks unserer Mandantschaft mit den entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten auch für großflächigen Einzelhandel mit geprüft und im Ergebnis ausreichend gesichert werden.</p>	<p>eine Verlagerung von Stellplätzen auf das Parkdeck des Einzelhandelskomplexes möglich. Hier sind rechnerisch je nach Nutzungsmix Überkapazitäten vorhanden.</p> <p>Die Erschließung der Grundstücke des Einwenders ist nicht gefährdet. Durch die neue Festsetzungen des Bebauungsplan werden entlang der Berliner Allee die dort bisher ausgeschlossenen Überfahrten zulässig, so dass die Grundstücke auf ihrer gesamten straßenseitigen Länge an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen.</p>				
5.5		<p><b>Entwicklungsmöglichkeiten</b></p> <p>Das als Kerngebiet ausgewiesene Grundstück unserer Mandantschaft unterliegt hinsichtlich der im Kerngebiet zulässigen Nutzungen keinen Beschränkungen. Die jetzt vorgestellte Überplanung im sich unmittelbar im Norden anschließenden Gebiet muss also berücksichtigen, dass auch hier u.a. Lebensmittelnutzungen zulässig sind. Dies ist einerseits hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB) von Bedeutung, aber auch mit Blick auf das of-</p>	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Norderstedt Nr. 303 ist erforderlich, um zur Sicherung der Funktion des bestehenden Zentrums in Garstedt Entwicklungspotenziale für weitere Einzelhandelsnutzungen zu schaffen. Durch die Erweiterung des Einzelhandelszentrums soll der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Norderstedt gestärkt und die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert werden. Ziel für das</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>fensichtlich vorgesehene Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Mit Blick auf die Erschließungssituation (u.a. Lärm, Verkehrsströme auf dem Vorhaben wie auf dem Nachbargrundstück) müssen aber gerade auch insoweit sensiblere Nutzungen planerisch bewältigt werden. Dabei ist auch der insoweit verfestigte Bauanspruch unserer Mandantschaft in die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und seine Gewichtung mit einzubeziehen.</p> <p>Gerne steht unsere Mandantschaft zur weiteren Erörterung dieser offensichtlichen Gemengelage zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass unsere Mandantschaft hierzu auch von sich aus bereits auf den Vorhabenträger des hier vorgesehenen Bebauungsplans, die Matrix Immobilien GmbH, zugegangen war, aber ein Austausch auf dieser Ebene entgegen der Bemühungen unserer Mandantschaft leider noch nicht stattgefunden hat.</p>	<p>Zentrum Garstede ist entsprechend der planerischen Aussagen des FNP 2020 die Sicherung der mittelzentralen Funktion durch eine Stärkung gegenüber der zunehmenden regionalen Konkurrenz. Als Mittelzentrum im Verdichtungsraum kommt Norderstedt gemäß der Teilfortschreibung des Landesraumordnungsprogramms regelmäßig für neue Einzelhandelseinrichtungen bis 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche in Betracht. Des Weiteren sollen durch den Bebauungsplan Möglichkeiten für die Etablierung weiterer Nutzungen geschaffen werden, die zur Zentralität des Standorts beitragen. Da die geplante Entwicklung in der gewünschten städtebaulichen Struktur auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht möglich ist, wird das erforderliche Planrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen.</p> <p>Für die Grundstücke der Einwander besteht Planrecht mit Misch- und Kerngebietsausweisungen. Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich nach dem B-Plan Nr. 180, so dass eine weitere Prüfung der Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke nicht</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>erforderlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 303 schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke der Einzelwender (mit Ausnahme der Überplanung von Teilflächen als Straßenverkehrsflächen) nicht ein.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf Nummer 303 setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet fest. Dies entspricht dem geltenden Planrecht nach dem Bebauungsplan Nr. 180 sowie weitgehend der Ausweisung auf den Grundstücken des Einwenders (MK und MI). Mit der Festsetzung eines Kerngebiets neben einem bestehenden Kerngebiet bzw. einem Mischgebiet wird dem Trennungsgebot des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz entsprochen. Unzumutbare Konflikte auf den Grundstücken des Einwenders sind – auch wenn dort sensible Nutzungen als Einzelhandel realisiert werden sollten – aus rechtlicher Sicht nicht zu befürchten, da z.B. für Wohnen in einem Kerngebiet andere Immissionsricht- und Grenzwerte gelten als in einem Reinen oder Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Jedoch wurde – um tatsächliche Belastungen an der bestehenden</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>Wohnnutzung im Mischgebiet auszu-schließen – in Bezug auf den Gewer-belärm (Anlieferung, Haustechnik etc.) ein Immissionspunkt an dieser Bebauung im Rahmen einer lärm-technischen Untersuchung mitbe-trachtet. Im Ergebnis sind – bei Rea-lisierung bestimmter Lärmschutz-maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Baugenehmi-gungsverfahren als Auflage erteilt werden können – keine Wesentlichen Verschlechterungen zu erwarten. Mit max. 51 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts liegen die errechneten Werte zudem noch immer weit unter den maßgeblichen Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.</p> <p>Die für den Verkehrslärm geltenden Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden zwar an einem der beiden untersuch-ten Immissionspunkte an der Bebau-ung im Mischgebiet um 4 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch nicht auf das Projekt im Plangebiet Nor-derstedt Nr. 303 zurückzuführen, sondern ist bereits im Bestand vor-handen. Die Schwelle zur Gesund-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
6.	16.04.2014	Wir sind Anwohner in der Ochsenzoller Straße 165. Durch die geplante Neubebauung und Vergrößerung des Herold Center nach Süden, rückt dieses unmittelbar an die Ochsenzoller Straße heran (die kleine Stichstraße parallel zur Europaallee). Dieser Teil ist eine Sackgasse mit Wendelhammer am Ende. Die Zufahrt erfolgt über einen abgesenkten Bürgersteig. In der Ochsenzoller Straße befinden sich eine Reihe von kostenpflichtigen Parkplätzen (mit Parkscheinautomat) sowie Privatparkplätzen von Ärzten, Banken, Büros etc. Normalerweise ist das Parken außerhalb der markierten Parkflächen nicht zulässig, so zum Beispiel auch größtenteils im Wendelhammer. Dort befindet sich auch die Tiefgaragenzufahrt für die Wohnhäuser. (Die gleichzeitig auch als Feuerwehrzufahrt genutzt werden kann und dementsprechend beschildert ist.)	<p>heitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch nicht überschritten.</p> <p>Die Belange des angrenzenden Grundstückseigentümers wurden damit ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Da es sich um eine Stichstraße handelt, stellt sich die Frage von Durchgangsverkehren nicht. In Zusammenhang mit dem neu geplanten Einzelhandelsprojekt werden die provisorisch hergestellten, über die Stichstraße Ochsenzoller Straße anfahrbaren Stellplätze auf der derzeitigen Brachfläche rückgebaut. Insofern kann schon deshalb eine Entlastung der Stichstraße durch motorisierten Individualverkehr erwartet werden. Kunden- und Anlieferverkehr für das Einzelhandelsprojekt erfolgt ausschließlich von der Berliner Allee. Die auf dem Parkdeck zukünftig entstehenden Kundenparkplätze werden analog der Regelungen im Bereich Herold-Center einer Bewirtschaftung unterzogen. Im Ergebnis dürfte deshalb eine Verbesserung der Parkplatzsituation</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Diese Garagenzufahrt ist heute schon teilweise – trotz entsprechender Parkverbotszonen – kaum erreichbar, da wie wild geparkt wird. Sobald die „Grünfläche“, auf der sich jetzt ja auch noch Parkplätze befinden, bebaut ist und somit auch noch attraktiver zum Einkaufen wird, ist davon auszugehen, dass die Parksituation noch kritischer wird, da vermutlich gratis geparkt werden kann. Auch der „Durchgangsverkehr“, der „mal nachschaut, ob noch was frei ist“ und dann die ohnehin schon nur einspurig zu befahrende Straße verstopft, wird durch die Erweiterung des Centers mit Sicherheit zunehmen.</p> <p>Da wir uns nicht auf das Verteilen von Strafzetteln verlassen und auch nicht jeden Tag denunzieren wollen, hoffen wir auf eine rechtzeitige Lösung, welche diesen Teil der Ochsenszoller Straße für den Durchgangsverkehr sperrt. (Anliegerstrasse, Spielstrasse oder ähnliches)</p> <p>Auf dem beigefügten Foto sehen sie einen normalen Tag, die Zufahrtszone ist zwar frei, dafür der Wendehammer fast komplett zugeparkt. (inkl. unserem Zugang zu den Mülltonnen des Hauses, vorne im Bild)</p>	<p>tion insgesamt eintreten. Im Bedarfsfall wären ggf. verkehrsaufsichtliche Maßnahmen zu treffen, u.a. auch wie sie vom Einwender vorgeschlagen werden.</p>				



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Manchmal fällt es der Müllabfuhr schwer, die Straße zu befahren, da sie auf den kompletten Wendehammer angewiesen ist.            Von der zusätzlichen Belästigung durch mehr Lärm und Abgabe mal ganz zu schweigen.            Als negativ Beispiel sei das AEZ in Hamburg angeführt, denn in den umliegenden Straßen wurde nach der Centerweiterung (mehr Läden, mehr Mitarbeiter, mehr Kunden) auch wie wild gratis geparkt, was zur Einführung ausgedehnter Haltverbotsbereiche in den Wohngebieten geführt hat.</p>					
7a.	30 Einzelschreiben	<p>Der geplanten Bebauungsmöglichkeit bis an die Ostgrenze der anliegenden Bebauung Ochsenzoller Str. 163-171a widerspreche ich hiermit ausdrücklich. Die Planung sieht die Möglichkeit einer ca. 11,0 m hohen Lärmschutzwand fast an der Grundstücksgrenze vor und in nur ca. 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt kann bis auf eine Höhe von 16,00 m gebaut werden.            Dies beeinträchtigt erheblich die Wohnqualität der Anwohner durch Lärmbelästigung und Verschattung. Städtebaulich befürworte ich die Be-</p>	<p>Die unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffene Aussage nach dem Erfordernis einer Lärmschutzwand mit einer Maximalhöhe von 40,05 m über NN ist ausdrücklich eine "Kann"-Festsetzung. Diese wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffen und das zu einem Zeitpunkt, da das Einzelhandelsprojekt noch im Stadium der Entwurfsplanung war. Gemäß Lärmtechnischer Untersuchung vom 29.01.2013 ist das Erfordernis einer 3 m hohen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Oberkante Fuß-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>baung bis zur Verbindungslinie der vorh. Bebauung Europapassage/ Hypo Vereinsbank.</p>	<p>boden 1.OG vorgegeben. In dem der Verwaltung bereits vorliegenden Bauantrag wird bei einer geplanten Höhe der Erdgeschoss-Ebene von 5,6 m und einer geplanten Höhe der Lärmschutzwand von 3 m insgesamt nur eine Wandhöhe von 8,6 m über OK Fussboden resp. über vorhandenem Gelände erreicht. Dies wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar gesehen.</p> <p>Aufgrund der vorgetragenen Einwände zur planungsrechtlich bedingt möglichen Höhenentwicklung der Bebauung wird die max. mögliche Gebäudehöhe von 16 m auf 11 m (sprich auf 40.05 über NN) eingeschränkt. Dies erfolgt mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebäude auf Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a. Auswirkungen auf das konkret geplante Einzelhandelsprojekt sind damit nicht verursacht.</p> <p>Das Einzelhandelsprojekt war seit Planungsbeginn in der Dimensionierung und dem Zuschnitt der Verkaufsflächen so ausgelegt, wie es der aktuellen Stand der planungsrechtlichen Festsetzungen wiedergibt.</p> <p>Aus einzelhandelsekonomischer Sicht benötigen die Fachmarktbetreiber einen für sich in der optimalen Länge</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
7b.	68 Einzelschreiben	<p>Der geplanten Bebauungsmöglichkeit bis an die Ostgrenze der anliegenden Bebauung Ochsenzoller Str. 163-171a widerspreche ich hiermit ausdrücklich und erhebe Einspruch. Die Planung steht die Möglichkeit einer ca. 11,0 m hohen Lärmschutzwand fast an der Grundstücksgrenze vor und in nur ca. 5,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt kann bis auf eine Höhe von 16,00 m gebaut werden. Geplante technische Aufbauten um weitere 4,00 m Höhe sind möglich.</p> <p>Dies beeinträchtigt erheblich die Wohnqualität der Anwohner durch Gewerbelärm- und Verkehrslärmbelastigung und Verschattung. Städtebaulich befürworte ich die Bebauung bis zur Verbindungslinie der vorh. Bebauung Europapassage/Hypo Vereinsbank.</p>	<p>ausgeführten Ladenschnitt, um die Nebenräume für Lager und Personal auf den hinteren Flächen anzuordnen und so an der Vorderfront zur Mall eine durchgängige attraktive Ladenfront ohne Unterbrechungen zu realisieren. Ein Abrücken des Einzelhandelsprojektes im Erdgeschossbereich wird deshalb nicht befürwortet.</p> <p>Die unter Ziffer 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffene Aussage nach dem Erfordernis einer Lärmschutzwand mit einer Maximalhöhe von 40,05 m über NN ist ausdrücklich eine "Kann"-Festsetzung. Diese wurde aus städtebaulichen Gesichtspunkten getroffen und das zu einem Zeitpunkt, da das Einzelhandelsprojekt noch im Stadium der Entwurfsplanung war. Gemäß Lärmtechnischer Untersuchung vom 29.01.2013 ist das Erfordernis einer 3 m hohen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Oberkante Fußboden 1.OG vorgegeben. In dem der Verwaltung bereits vorliegenden Bauantrag wird bei einer geplanten Höhe der Erdgeschoss-Ebene von 5,6 m und einer geplanten Höhe der Lärmschutzwand von 3 m insgesamt nur eine Wandhöhe von 8,6 m über OK Fussboden resp. über vorhande-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>nem Gelände erreicht. Dies wird aus städtebaulichen Gründen für vertretbar gesehen.</p> <p>Aufgrund der vorgetragenen Einwände zur planungsrechtlich bedingte möglichen Höhenentwicklung der Bebauung wird die max. mögliche Gebäudehöhe von 16 m auf 11 m (sprich auf 40.05 über NN) eingeschränkt. Dies erfolgt mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebäude Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a. Auswirkungen auf das konkret geplante Einzelhandelsprojekt sind damit nicht verursacht.</p> <p>Das Einzelhandelsprojekt war seit Planungsbeginn in der Dimensionierung und dem Zuschnitt der Verkaufsflächen so ausgelegt, wie es der aktuellen Stand der planungsrechtlichen Festsetzungen wiedergibt.</p> <p>Aus einzelhandelstechnischer Sicht benötigen die Fachmarktbetreiber einen für sich in der optimalen Länge ausgeführten Ladenschnitt, um die Nebenräume für Lager und Personal auf den hinteren Flächen anzuordnen und so an der Vorderfront zur Mall eine durchgängige attraktive Ladenfront ohne Unterbrechungen zu realisieren. Ein Abrücken des Einzelhandelsprojektes im Erdgeschossbereich</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
8.	Einzelschreiben (einschl. Unterschriftenliste mit 80 Unterschriften)	<p>Der Bebauungsplan 303 beabsichtigt die Überbauung der beiden z.Zt. noch bestehenden Parkplätze zwischen der Europapassage und dem Bürogebäude der Europaallee und ist einzusehen bei der Stadt Norderstedt</p> <p><u>Vorhabenbezogener Baubauungsplan Nr. 303 Norderstedt</u>  <u>„Erweiterung Herold Center nach Süden“</u>  Ortsteil: Garstedt  Gebiet: <u>zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich</u></p>	<p>wird deshalb nicht befürwortet.  Wird zur Kenntnis genommen.</p>				X
8.1		<p><u>Fledermäuse</u>  Es haben sich in den letzten Jahren die Fledermäuse vermehrt und sind nun seltener Weise seit dem Beginn von Saturn und Erweiterung Karstadt fast nicht mehr zu sehen.</p>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, diese wurde im Umweltbericht des B-Plans dokumentiert. Im Ergebnis kommt es nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen.</p> <p><b>Fledermäuse</b>  Bauvorhaben führen regelmäßig zu Versiegelungen und damit auch Vertreibungen von Tierarten. Dies löst jedoch nicht zwingend gesetzliche Straftatbestände.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>de aus. Die gesetzlichen Vorschriften sind in § 44 Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und gehören damit zu den streng geschützten Arten, die gem. § 44 BNatSchG bezüglich der Zugriffsverbote Tötung bzw. Verletzung, erhebliche Störung sowie Zerstörung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten besonders zu berücksichtigen sind. Bezüglich potenzieller Fledermausquartiere und auch gebäudebrütender Vogelarten erfolgte eine Besichtigung des Plangebietes durch eine Biologin sowie einen Fachgutachter für Fledermäuse vor Beginn des Bauvorhabens (begutachtet wurden sowohl die Gebäude des 1. BA als auch des B-Plans 303). Die von Eingriffen betroffenen Fassaden, d.h. an denen Anbauten vorgenommen wurden oder werden, waren als Fledermausquartier sowie auch als Brutstätten für Vögel ungeeignet. Auch der von Verlusten betroffene Baumbestand besaß als Quartier für Fledermäuse keine Eignung, da der</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Baumbestand generell zu jung und ohne Höhlungen, Spalten etc. war, so dass auch höhlenbrütende Vogelarten auszu-schließen sind.</p> <p>In Norderstedt allgemein sind auf den Freiflächen der Siedlungsbe-reiche insbesondere Zwergfleder-mäuse weit verbreitet, die hier jagen. Auch Breitflügelfleder-mäuse können als an Siedlungs-strukturen angepasste Arten im Plangebiet jagend vorkommen.</p> <p>Generell sind diese Arten aber bezüglich ihrer Jagdgebiete nicht besonders spezialisiert. Da das überbaute Plangebiet aus arten-armen Rasenflächen bzw. teil-versiegelten Parkplatzflächen besteht, ist hier keine besondere Qualität für die Nahrungssuche vorhanden, die für die Fleder-mausarten mit großem Aktions-radius von mehreren Kilometern nicht auch woanders erfüllt wer-den kann (z.B. im Willy-Brandt-Park, in der Garstedter Feld-mark). Besondere Strukturen wie Gehölzreihen oder Knicks als Flugleitbahnen bestehen und be-standen im Plangebiet ebenfalls nicht.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Die vormals dort beobachteten Fledermäuse werden demnach auf andere geeignete Flächen für ihre Jagdflüge ausgewichen sein. Die Überbauung und Versiegelung des intensiv vorgeutzten Platzes führt nicht zu einem Verstoß gegen die sog. artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da nicht zu erwarten ist, dass Ruhe- und Fortpflanzungsstätten unbrauchbar gemacht wurden. Erhebliche Störungen im Sinne des Artenschutzrechts, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der betreffenden Arten führen könnten, treten angesichts der akustischen und optischen Vorbelastungen des Areals, der Qualität der vorkommenden Biotoptypen sowie der günstigen Erhaltungszustände der potentiell vorkommenden Arten nicht ein.</p> <p>Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen werden und wurden durch das Vorhaben nicht bewirkt, da vorab ausgeschlossen werden konnte, dass Ruhe- und Fortpflanzungsstätten (sogenannte Quartiere) beeinträchtigt werden. Eine Tötung oder</p>				



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>Verletzung von im Jagdflug befindlichen Tieren ist ausgeschlossen, da die nachtaktiven Tiere nicht während der tagsüber stattfindenden Bauzeit jagen und durch den Baubetrieb das allgemeine Tötungsrisiko nicht signifikant gestiegen ist.</p>				
8.2		<p><b>Maulwürfe</b> Stehen unter Naturschutz, wir dürfen sie nicht verjagen... Aber das Bauvorhaben macht es!</p>	<p>Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte eine Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorschriften durch das Büro Landschaftsplanung Jacob, diese wurde im Umweltbericht des B-Plans dokumentiert. Im Ergebnis kommt es nicht zu Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen. <b>Maulwürfe</b> Im Gegensatz zu den Fledermäusen sind Maulwürfe „lediglich“ nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Für diese nicht streng geschützten Arten ergibt sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe eine Privilegierung der artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 Absatz 5, letzter Satz: „Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor".  Diese Regelung setzt voraus, dass diese Arten im Rahmen der Eingriffsregelung Berücksichtigung gefunden haben. Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wurde im Umweltbericht beschrieben. Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt auf der Grundlage des Runderlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ von 1998 sowie der Festsetzungen des geltenden B-Plans 180. Im Einzelfall vorkommende Verletzungen oder Tötungen von Maulwürfen sind daher rechtlich nicht relevant. Abgesehen davon sind Maulwürfe weit verbreitet und gemäß der Roten Liste Schleswig-Holstein ungefährdet, so dass das Vorhaben nicht zu einer Gefährdung von Populationen führen wird.</p> <p>Das Vorkommen von Tierarten wurde durch eine Potenzialana-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
8.3		<p><b>Die Eule</b> Wahrscheinlich ist es ein Uhu, der auch schon gesehen wurde wie er ein Kaninchen geschlagen hat, nun ist er verschwunden. Die Eule hilft, dass die Gebäude und die Gehwege nicht von den Kaninchen untergraben werden!!! Dadurch sind unser nicht nur gehbehinderten Mitmenschen in Gefahr!!!</p>	<p>lyse auf Grundlage der Biotopstrukturen ermittelt. Artenschutzrechtlich relevant sind die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel. Weitere streng geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht zu erwarten.</p> <p><b>Eulen</b> In Ermangelung geeigneter Habitates ist ausgeschlossen, dass durch das Vorhaben Brutplätze von Eulen oder anderen Vogelarten beeinträchtigt werden oder wurden. Uhus und allgemein auch alle anderen Eulen besitzen große Jagdreviere. Der Uhu jagt beispielsweise in einem Radius von ca. 3 km um seinen Brutplatz und besitzt somit Reviergrößen bis zu 2000 ha. Ein Brutplatz eines Uhus befindet sich z.B. im Norderstedter Stadtpark in ca. 4,5 km Entfernung. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen durch die Tiere auch weitere Distanzen überbrückt werden und der Uhu im Plangebiet gesichtet wurde. Aus der Versiegelung von Flächen durch das Bauvorhaben resultiert eine geringfügige Verkleinerung von</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>jagdgeeigneten Flächen für Greifvögel und Eulen. Dieses führt jedoch durch den Verbleib von weitaus geeigneteren Flächen, die in den großen Jagdrevieren erhalten bleiben, nicht zu einer Gefährdung der Arten und löst keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Vorschriften aus.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass es durch das Bauvorhaben zu einer Zunahme von Wildkaninchen durch verminderten Prädationsdruck von Eulen kommt. Zudem werden auch die Wildkaninchen durch die weiteren Baumaßnahmen verdrängt. Sowohl Wildkaninchen als auch Eulen werden auf andere Flächen ausweichen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch darauf hinzuweisen, dass Wildkaninchen den gleichen Schutz wie Maulwürfe genießen und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt sind.</p> <p>Die Stadt Norderstedt ist für die verkehrssichere Instandhaltung der öffentlichen Gehwege verantwortlich. Dies geschieht unabhängig von dem Vorhandensein bzw. Nichtvorhandensein von Eulenvögeln.</p>				
8.4		<b>Tauben</b>	Antwort siehe oben				<b>X</b>

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		Die Stadt gestattet die Fütterung der Tauben, vergisst aber die Eule, die Fledermäuse und die Maulwürfe. Vielleicht sollte man auch mal darüber nachdenken warum andere Häuser in Norderstedt also neue Bauvorhaben gestoppt werden, weil die Baulinie nicht eingehalten wird, und warum nicht bei uns.					
8.5		<u>Unruhige Parkzone in der Stichstraße</u> Es wird bestimmt <u>nicht</u> ruhiger!!!	Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert für das Gebäude Ochsenzoller Straße 163 – 171a im Zuge der Realisierung des Vorhabens eine Reduzierung des Straßenverkehrslärms um 1 dB(A) tags und nachts.  In Zusammenhang mit dem Neubauprojekt werden die provisorisch hergestellten über die Stichstraße Ochsenzoller Straße rückgebaut. Insofern wird schon deshalb eine Entlastung der Stichstraße durch den MIV erreicht. Kunden- und Anlieferverkehr für das Einzelhandelsprojekt erfolgt ausschließlich von der Berliner Allee. Im Ergebnis dürfte deshalb eine Verbesserung der Parkplatzsituation eintreten. Im Bedarfsfall wären verkehrsaufsichtliche Maßnahmen zu treffen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
8.6		<p><u>Windgeschwindigkeiten durch trichterförmigen Windkanal</u>  <u>Gesundheitliche Gefahr für die Menschen</u>  Durch den trichterförmigen Windkanal, wird der Wind auf jeden Fall noch verstärkt.  Wir alle wissen durch die Medien, dass die Windgeschwindigkeiten in den nächsten ..... Jahren zunehmen werden. Wenn dann aber durch die Stadt zugelassen wird, dass die Breite des jetzigen Windkanal bei Nordwind, im Moment ca. 50 – ca. 300 Meter, auf einmal auf ein Fünftel, sprich 10 Meter verjüngt wird, es entsteht Gefahr für den Menschen, da wie beim Flugzeug ein Düsenantrieb entsteht, Gehbehinderte und Kleinkinder sind in großer Gefahr.</p>	<p>Ein explizit auf die Planungssituation zugeschnittenes Windgutachten gibt es nicht. Das Erfordernis dafür wird auch nicht gesehen.  Die allgemeine und besondere klimatologische Situation in Norderstedt wurde flächendeckend unter Berücksichtigung der Quartiere und der darin befindlichen Bautypologien in einem neuen Klimagutachten (Stand 2013) untersucht und erfasst. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan Nr. 303 berücksichtigt und eingebracht (vgl. Umweltbericht).   Die festgesetzten Gebäudehöhen, die innerstädtische Lage und die Gebäudeabstände lassen keine Situation erwarten, die unabhängig von allgemein auftretenden Orkan- oder Sturmböen aufgrund von Windströmungen zu Gefährdungen von Menschen führen wird. Dies belegt auch die städtische Erfahrungswirklichkeit z.B. in der Hamburger Hafencity und der Bebauung um die Außenalster, wo deutlich offenere Gebiete auf sehr dicht bebaute Gebiete treffen.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
8.7		<p><b>Ochsenzoller Straße</b>  <b>Getränkcenter Rewe</b>  Dies wird von Morgen um 6 Uhr abends um 23 Uhr geöffnet haben. Klimperde Kisten auf Rollwagen werden durch die Gegend gefahren, und es wird sehr unruhig!  Leider werden dann wahrscheinlich auch die Alkoholkranken vermehrt in der Europaallee und Umgegend herumlaufen.  Auch der Drogenhandel wird dann sicherlich hier zunehmen.</p>	<p>Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen führen dazu, dass es zu keinen Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm bei benachbarten Wohngebäuden kommen wird. Die Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Deckenoberfläche des Kundenparkplatzes auf dem Dach in Asphalt) werden Auflage der Bau- und Betriebsgenehmigung sein, weil das Vorhaben ansonsten nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt nicht die Art der zukünftigen Einzelhandelsmieter. Etwaige Vermutungen zu zukünftigen Kunden und insbesondere deren Gesundheitszustand und Gerusstestreue entzieht sich somit der bauleitplanerischen Abwägung.</p>			X	
8.8		<p><b>Einhaltung der Baulinie</b>  Wir sind immer davon ausgegangen das die Baulinie eingehalten wird, genauer genommen die Ecke Hypo Vereinsbank und dem Gebäude der Schintzel KG. Nun soll das Gebäude 10 m weiter nach Osten gebaut werden wobei wir uns nun</p>	<p>Aufgrund der vorgetragenen Einwände zur planungsrechtlich bedingt möglichen Höhenentwicklung der Bebauung wird die max. mögliche Gebäudehöhe von 16 m auf 11 m (sprich auf 40.05 über NN) eingeschränkt. Dies erfolgt mit Rücksicht auf das benachbarte Wohngebäude</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>bedrängt fühlen. Vielleicht sollte man auch mal darüber nachdenken warum andere Häuser in Norderstedt also neue Bauvorhaben gestoppt werden, weil die Baulinie nicht eingehalten wird, und warum nicht bei uns.</p> <p><b>Mit Ihrer Unterschrift helfen sie diese Missstände zu verhindern.</b></p>	<p>Ochsenzoller Straße 163 bis 171 a. Auswirkungen auf das konkret geplante Einzelhandelsprojekt sind damit nicht verursacht.</p> <p>Das Einzelhandelsprojekt war seit Planungsbeginn in der Dimensionierung und dem Zuschnitt der Verkaufsflächen so ausgelegt, wie es der aktuellen Stand der planungsrechtlichen Festsetzungen wiedergibt.</p> <p>Aus einzelhandelstechnischer Sicht benötigen die Fachmarktbetreiber einen für sich in der optimalen Länge ausgeführten Ladenschnitt, um die Nebenräume für Lager und Personal auf den hinteren Flächen anzuordnen und so an der Vorderfront zur Mall eine durchgängige attraktive Ladenfront ohne Unterbrechungen zu realisieren. Ein Abrücken des Einzelhandelsprojektes im Erdgeschossbereich wird deshalb nicht befürwortet.</p>				

Röll, Helterhoff



2. 60. Frau Rimka, z. K
3. III, Herr Bosse, z. K.
4. z. d. A.



# Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

oStadt Norderstedt  
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
 Fachbereich Planung  
 Team Stadtplanung

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB  
 Stand: 19.08.2014

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.	Einwender/in, 06.07.2014	Der geplanten Bebauungsmöglichkeit Bauvorhaben B303 vorgestellt am 05.06.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr widerspreche ich hiermit ausdrücklich und erhebe Einspruch. Die Begründung wird nachträglich eingereicht durch Herrn Adam.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Die inhaltlich Abwägung des Einspruches erfolgt unter der Lfd. Nr. 149 – 149.8				X
2.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
3.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
4.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
5.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
6.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
7.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
8.	Einwender/in, 01.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
9.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
10.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
11.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	06.07.2014						
12.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
13.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
14.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
15.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
16.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
17.	Einwender/in, 01.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
18.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
19.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
20.	Einwender/in, 11.07.2014	Der geplanten Bebauungsmöglichkeit Bauvorhaben B303 vorgestellt am 05.06.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr widerspreche ich hiermit ausdrücklich und erhebe Einspruch. Als Begründung wird der Abzug der Kaufkraft genannt. Auch sehen gerade wir Älteren uns nun benachteiligt, da der REWE Markt nun sehr viel weiter im Süden neu platziert wird, und gerade die Schwächeren und Gehbehinderten dadurch enorme Einschnitte in Ihrer Lebensqualität erleiden.	Der Geschäftsbesatz und die räumliche Verteilung im Gebäude sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 303. Durch den Bebauungsplan ermöglichte Betriebsverlagerungen (Beispiel REWE) sind marktwirtschaftliche Prozesse, die jedem Unternehmen frei stehen. Der Bebauungsplan gibt lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen der Entwicklung vor.			X	X
21.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	11.07.2014						
22.	Einwender/in, 10.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
23.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
24.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
25.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
26.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
27.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
28.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
29.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
30.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
31.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
32.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
33.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
34.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
35.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
36.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
37.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	11.07.2014						
38.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
39.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
40.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
41.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
42.	Einwender/in, 08.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
43.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
44.	Einwender/in, 01.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
45.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
46.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
47.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
48.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
49.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
50.	Einwender/in, 11.07.2014 (vgl. 21)	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
51.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
52.	Einwender/in, 10.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
53.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	09.07.2014						
54.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
55.	Einwender/in, 10.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
56.	Einwender/in, 10.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
57.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
58.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
59.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
60.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
61.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
62.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
63.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
64.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
65.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
66.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
67.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
68.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
69.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	04.07.2014						
70.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
71.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
72.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
73.	Einwender/in, 08.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
74.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
75.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
76.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
77.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
78.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
79.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
80.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
81.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
82.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
83.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
84.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
85.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	10.07.2014						
86.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
87.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
88.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
89.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
90.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
91.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
92.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
93.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
94.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
95.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
96.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
97.	Einwender/in, 01.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
98.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
99.	Einwender/in, 10.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
100.	Einwender/in, 08.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
101.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	05.07.2014						
102.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
103.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
104.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
105.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
106.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
107.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
108.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
109.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
110.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
111.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
112.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
113.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
114.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
115.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
116.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
117.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	05.07.2014						
118.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
119.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
120.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
121.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
122.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
123.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
124.	Einwender/in, 07.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
125.	Einwender/in, 08.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
126.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
127.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
128.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
129.	Einwender/in, 05.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
130.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
131.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
132.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
133.	Einwender/in,	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	04.07.2014						
134.	Einwender/in, 09.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
135.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
136.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
137.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
138.	Einwender/in, 07.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
139.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
140.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
141.	Einwender/in, 02.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
142.	Einwender/in, 04.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
143.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
144.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
145.	Einwender/in, 11.07.2014	siehe unter Nr. 20	siehe unter Nr. 20			X	X
146.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
147.	Einwender/in, 06.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
148.	Einwender/in, 03.07.2014	siehe unter Nr. 1	siehe unter Nr. 1				X
149.1	Einwender/in,	In vorstehender Angelegenheit täti-	Wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	10.07.2014	gen wir zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 der Stadt Norderstedt (erneute Auslegung) folgende Einwendungen:					
149.2	Einwender/in,	<p>So befürchten wir als Anwohner und Nachbarn eine unzumutbare Lärmbelästigung. So gibt der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 vor, dass die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte der Europapassage jetzt vom Kreis der Europapassage zu erfolgen hat. Dieser Umstand allein führt bereits zu erhöhten Lärmbelastigungen.</p> <p>Zudem wird durch den 2. Markttag am Mittwoch am Herold Center die Anlieferungsituation in der Nacht noch verschärft. So werden einige Geschäfte der Schintzel KG nicht am Freitagmorgen, sondern in der Nacht von Donnerstag auf Freitag beliefert, da der Wochenmarkt die morgendliche Anlieferung verhindert. Gleiches gilt für den 2. Markttag am Mittwoch, da auch hier in der Nacht von Dienstag auf Mittwoch die Anlieferung erfolgen wird. Zudem erfolgt schon zum derzeitigen Zeitpunkt die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte der Schintzel KG in der Europapassage – wie z.B. bei TEDI und Rossmann – und wird mit einem erheblichen</p>	<p>Die Markttag sind nicht Regelgegenstand des Bebauungsplans Nr. 303.</p> <p>Die Anlieferung der vorhandenen, kleinen Läden auf dem Flurstück 90/48 erfolgt nach wie vor über die Europapassage. Insofern ändert sich an der vorhandenen Situation nichts.</p> <p>Diese vorhandenen Läden sind jedoch Teil des Plangebiets, weshalb ihre Anlieferungsituation kurz beschrieben wird. <b>Für alle neuen Einzelhandelsbetriebe sind Anlieferstationen auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen. Es wird deshalb zu keinen zusätzlichen Lärmbelastigungen durch Anlieferungen über die Europapassage kommen.</b></p> <p>Die Nutzungen im Kerngebiet sind aus schalltechnischer Sicht mit den Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Anlieferungszeiten für die Einzelhandelsnutzungen auf den Zeitraum von 6 bis 20 Uhr</li> </ul>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Lärmaufwand durchgeführt.  Durch die Reduzierung der Lärmschutzwand wird sich – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Anlieferung der Einzelhandelsgeschäfte der Europapassage nunmehr vom Kreisel Europapassage zu erfolgen hat – der Lärm noch erhöhen.</p>	<p>beschränkt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wenn Kunden- bzw. Nutzerverkehr durch die Öffnungszeiten bzw. den Angebotszeitraum auf den Zeitraum zwischen 7 und 22 Uhr beschränkt werden und</li> <li>• Bodenbeläge, Fassaden und Einhausungen in bestimmter Ausführung hergestellt werden.</li> </ul> <p>Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der östlich an das Kerngebiet angrenzende Wohnbebauung ist zudem eine Schutzwand, die entsprechend der Vorgaben des Lärmgutachten im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze des Kerngebiets parallel zu den dortigen Baugrenzen zur Abschirmung des auf dem Parkdeck entstehenden Lärms und der Geräuschmissionen der Anlieferung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan regelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine mit "(S)" bezeichnete Schutzwand in einer Höhe zu errichten ist, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA</li> </ul>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>Lärm erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein.</li> <li>• Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.</li> </ul> <p>Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist zur wirksamen Minderung des Lärms eine Wand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses erforderlich. Die genaue Höhe kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des dann konkret vorliegenden Nutzungskonzepts neu bestimmt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht nach wie vor eine aus Lärmschutzgründen ausreichend hohe Schutzwand an der Ostseite des Plangebiets.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen führen dazu, dass es zu keinen Richt-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
149.3	Einwender/in,	<p>Zum Hinweis der Stadt, die Festsetzung der Baulinien und Baugrenzen führe dazu, den Besucherstrom zu leiten, sei angemerkt, dass hierdurch auch mehr Unruhe und zusätzliche Unruhe entsteht, die bis nachts um 23:00 Uhr andauern wird. Lärmverursacher werden hier Passanten und Beschäftigte sein, was zu einer zusätzlichen Nachtunruhe der benachbarten Wohnanlagen führen wird.</p>	<p>wertüberschreitungen nach TA Lärm bei benachbarten Wohngebäuden kommen wird. Die Beschränkung der Anlieferzeiten wird eine Auflage der Bau- und Betriebsgenehmigung sein, weil das Vorhaben ansonsten nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wäre. Die Anregungen zur Berücksichtigung des Lärmschutzes wurden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</p>			X	
		<p>Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Nutzungen im Kerngebiet aus schalltechnischer Sicht mit den Nutzungen in der Nachbarschaft verträglich sind, wenn u.a. Kunden- bzw. Nutzerverkehr durch die Öffnungszeiten auf den Zeitraum zwischen 7 und 22 Uhr beschränkt werden. Insofern ist mit Besuchern nach 22:00 Uhr nicht zu rechnen.</p> <p>Das Gebäude, ermöglicht über Baugrenzen und Baulinien, kann und soll über seine Gebäudeform die Besucherströme zu den Eingängen leiten und lenken. Es wäre dem Sinn eines Einkaufszentrums hinderlich, wenn die Besucher nicht auf die Eingänge geführt würden sondern diese suchen müssten, was zu unnötigen Besu-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>cherbewegungen um das Gebäude führen würde. Insofern dient die Gebäudeanordnung auch dazu, unnötige Unruhe in der Umgebung des Einkaufszentrums zu vermeiden.</p>				
149.4	Einwender/in,	<p>Durch den zusätzlich geschaffenen Parkraum, den man dem Flughafen Fuhrsbüttel zur Verfügung stellen möchte, wird der Besucher durch das kostengünstige Parken am Herold Center angezogen und dadurch die Nachtruhe der benachbarten Wohnbebauung zusätzlich gestört. Gerade die Frühflieger – ab 6.00 Uhr und die verspäteten Ankömmlinge nach 23.00 Uhr – werden den Parkraum des Herold Centers nutzen und dadurch den Verkehrslärm in der Nacht erhöhen. Hinzu kommt, dass viele Flughafenutzer die öffentliche Verkehrsanbindung des HVV zum Flughafen nutzen werden. Vor dem Hintergrund, dass für den Frühflugverkehr die Anreise ab 3.00 Uhr nachts beginnt, ist eine erhebliche Geräuschbelastung durch rollende Koffer nach 23.00 Uhr bis 1.00 Uhr und weit vor 6.00 Uhr zu erwarten.</p>	<p>Parkmöglichkeiten für den Flughafen Fuhrsbüttel sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 303. Die diesbezüglich gemachte Einwendung ist rein hypothetisch und nicht aus dem Vorhaben abzuleiten.</p> <p>Die geplanten Parkmöglichkeiten auf dem Parkdeck sollen den Kunden und nicht etwaigen Fluggästen vorbehalten sein. Dies liegt im Eigeninteresse des Vorhabenträger/Betreibers. Sollte es wider erwarten zu Problemen diesbezüglich kommen, können vom Betreiber geeignete Ordnungsmaßnahmen wie z.B. Ausweisung als Kundenparkplatz mit zeitlich beschränkter Höchstparkdauer, Schließung des Parkplatzes zwischen 22:00 und 6:00 Uhr, Entfernung von Pkw, deren Parkschein abgelaufen ist etc., angeordnet werden.</p>			X	
149.5	Einwender/in,	<p>Durch den im Bebauungsplan zugelassenen Aufbau der Klima- und technischen Anlagen wird die Nachtruhe der Wohnbebauung erheblich</p>	<p>Notwendige Lärmschutzmaßnahmen nach TA Lärm für die Gebäudetechnik ergeben sich im Baugenehmigungsverfahren und werden durch</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom.	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>gestört. Durch die vorgesehene Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand) ist dieser in kleinster Weise zu reduzieren. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass die Lärmschutzwand in der Höhe reduziert wurde.</p>	<p>entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung formuliert. Da aber Lage und Gebäudetechnik bereits hinreichend bekannt sind, wurde die notwendigen Schallschutzmaßnahmen bereits in einer schalltechnischen Untersuchung bestimmt und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Haustechnik entsprechen dem Stand der Technik und sichern ein verträgliche Nebeneinander mit dem Wohnen.</p> <p>Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung:  „Die Anlagen für technische Gebäudeausrüstung (TGA) sind begrenzt mit einem Schalleistungspegel in der Summe über alle Anlagen  - eingehaust LWA &lt; 85 dB(A)  - nicht eingehaust oder über Abstrahlung von Öffnungen der Einhausung LWA &lt; 75 dB(A).  Die Höhe der Einhausung beträgt 1,5m über der OK TGA;  die Einhausung ist schalldicht auszuführen mit wenigstens einer flächenbezogenen Masse von 10kg/m<sup>2</sup>.“</p> <p>Somit ist der Bebauungsplan vollzugsfähig, eine ausreichende Wohn-</p>				



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
149.6	Einwender/in,	Für die Einwohner des Emma-Plambeck-Hauses am Herold Center, Marommer-Straße (betreutes Wohnen) ist besonders zu bemängeln, dass soziale Aspekte verhindert werden. Durch die Verlagerung des REWE-Marktes vom nördlichsten zum südlichsten Teil des Herold-Centers sind gerade älteren, schwächeren und gehbehinderten Personen gezwungen, mit ihrem Rollator oder ähnlichem einmal quer durch das Center zu gehen. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Planung gegenüber Personen mit Handicap als feindlich dar.	Die zulässige Höhe der Lärmschutzwand wurde auf das Maß, was nach schalltechnischer Untersuchung noch erforderlich ist, reduziert. Die Lärmschutzwand kann somit immer noch in ausreichender Höhe errichtet werden, so dass eine ausreichende Wohnruhe östlich des Plangebiets gewährleistet ist. Der Geschäftsbesatz und die räumliche Verteilung im Gebäude sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans Nr. 303. Durch den Bebauungsplan ermöglichte Betriebsverlagerungen (Beispiel REWE) sind marktwirtschaftliche Prozesse, die jedem Unternehmen frei stehen. Der Bebauungsplan gibt lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen der Entwicklung vor.			X	X
149.7	Einwender/in,	Für die unmittelbar angrenzenden Nachbarn ist eine Verschattung des Wohngebäudes – auch nach der Änderung der Festsetzung – zu verzichten.	Durch den Vollzug des Bebauungsplans 303 wird es insbesondere für das östlich des Plangebiets gelegene Wohnhaus zu Mehrverschattungen kommen. Dies beruht auf der Tat-			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>So zeigt sich etwa für den:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Januar, dass die Verschattungen ca. um 14 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Februar, dass die Verschattung um 14.30 Uhr beginnt,</li> <li>▪ März, dass die Verschattung um 15.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ April, dass die Verschattung um 16:45 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Mai, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Juni, dass die Verschattung um 18.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Juli, dass die Verschattung um 18.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ August, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ September, dass die Verschattung um 16.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Oktober, dass die Verschattung um 16.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ November, dass die Verschattung um 13.45 Uhr beginnt, und</li> <li>▪ Dezember, dass die Verschattung um 13.40 Uhr beginnt.</li> </ul> <p>Vor dem Hintergrund, dass der Beginn der Verschattung dokumentiert ist, wird deutlich, dass – jeweils bis zum Sonnenuntergang – die Wohnungen erheblich verschattet werden. Die Verschattungen werden durch die nunmehr vorgenommene Bebau-</p>	<p>sache, dass sich westlich des Gebäudes Ochsenzoller Straße 171 a bisher eine etwa 125 m breite Freifläche befindet, die nun bebaut werden soll.</p> <p>Um die Auswirkungen des Bebauungsplans hinsichtlich seiner Verschattungswirkung beurteilen zu können, wurde die volle Ausnutzung des geplanten Baurechts simuliert.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung aller Belange kommt die Stadt Norderstedt zu dem Ergebnis, dass auch nach Vollzug des Bebauungsplans 303 eine für innerstädtische Verhältnisse ausreichende Besonnung des Gebäudes Ochsenzoller Straße 171 a gegeben sein wird und das die Mehrverschattung zumutbar sind.</p> <p>Der städtebauliche Belang der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde (hier Verschattung) berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere durch die differenzierten Höhenfestsetzungen mit den Gebäudeabstaffelungen an der östlichen Plangebietsgrenze.</p> <p>Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist von den in der Bebauungsplanbe-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>ungsplanänderung nur geringfügig gemindert.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>gründung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet.</p> <p>Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung - der Abwägung.</p> <p>Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiteren Faktoren sind z.B. die Wohnruhe, die Helligkeit von Wohn-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>räumen aufgrund großer Fenster, die Belüftung und das Lokalklima.</p> <p>Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass es zu Mehrerschattungen im Bereich der Nachbarbebauung kommen wird.</p> <p>Durch die differenzierte Höhenabstufung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass zur Tag-Nacht-Gleiche für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 3 Stunden und 10 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird die verringerte natürliche Besonnung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation, der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt als vertretbar eingestuft.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeu-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>tung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz reduzierter Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung des Stadtteils und dem weitläufigen Freiflächenangebot östlich des Plangebiets von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren / mittelalterlichen Altstädten, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.</p>				
149.8	Einwender/in,	<p>Letztlich ist nochmals auf die Lärmbelästigung durch nächtliche Anlieferungen hinzuweisen, wobei insbesondere aufgrund des Verkehrslärms auf dem Parkdeck die Nachtruhe nicht gewährleistet wird.</p>	<p>Die Anlieferung der vorhandenen, kleinen Läden auf dem Flurstück 90/48 erfolgt nach wie vor über die Europaallee. Insofern ändert sich an der vorhandenen Situation nichts. <b>Für alle neuen Einzelhandelsbetriebe sind Anlieferstationen auf der</b></p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p><b>Westseite des Gebäudes vorgesehen. Es wird deshalb zu keinen zusätzlichen Lärmbelastigungen durch Anlieferungen über die Europaallee kommen.</b></p> <p>Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der östlich an das Kerngebiet angrenzende Wohnbebauung ist zudem eine Schutzwand, die entsprechend der Vorgaben des Lärmgutachten im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze des Kerngebiets parallel zu den dortigen Baugrenzen zur Abschirmung des auf dem Parkdeck entstehenden Lärms und der Geräuschimmissionen der Anlieferung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan regelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine mit "(S)" bezeichnete Schutzwand in einer Höhe zu errichten ist, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist.</li> <li>• Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein.</li> <li>• Auf die Errichtung einer</li> </ul>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
			<p>Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.</p> <p>Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist zur wirksamen Minderung des Lärms eine Wand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses erforderlich. Die genaue Höhe kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des dann konkret vorliegenden Nutzungskonzepts neu bestimmt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht nach wie vor eine aus Lärmschutzgründen ausreichend hohe Schutzwand an der Ostseite des Plangebiets.</p> <p>Anlieferungszeiten für die Einzelhandelsnutzungen werden im Baugenehmigungsverfahren auf den Zeitraum von 6 bis 20 Uhr beschränkt werden.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen führen</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.	Rechtsanwaltskanzlei Weissleder, Ewer für Einwender/in, 11.07.2014	Zur fehlerhaften Auslegung (mangelnde Kennzeichnung der geänderten Teile): Die durch die Stadt Norderstedt erfolgte erneute Auslegung ist mangelhaft. So lässt sich der Planbegründung der erneuten Auslegung in keinster Weise entnehmen, an welcher Stelle die Stadt eine Änderung der Planbegründung vorgenommen hat. Diese Vorgehensweise ist fehlerhaft. In diesem Kontext sei auf die Feststellungen von Ernst Zinkhahn/Bielenberg, BauGB, Stand: Aug. 2013, § 401, Rdnr. 27 hinzuweisen, in dem es wörtlich heißt: "Die Änderungen oder Ergänzungen müssen mit ausreichender Deutlich-	ren dazu, dass es zu keinen Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm bei benachbarten Wohngebäuden kommen wird. Die Beschränkung der Anlieferzeiten wird eine Auflage der Bau- und Betriebsgenehmigung sein, weil das Vorhaben ansonsten nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wäre. Die Einhaltung der gebietsvertraglichen Nachtruhe wird gutachterlich nachgewiesen.			X	



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>keit aus dem Entwurf des Bauleitplans hervorgehen, d.h. kenntlich gemacht werden. Dies kann durch Zeichen und Schrift (Text) erfolgen, Das Verfahren setzt praktisch voraus, dass die Änderungen oder Ergänzungen auch im Hinblick auf die Auswirkungen bzw. planerischen Zusammenhänge abgrenzbar sind. Sind Auswirkungen im planungsrechtlichen Sinne auf größere Teile des Plangebiets zu bejahen, sollte von einer Beschränkung der Änderungen Abstand genommen werden, auch wenn sich - wie erwähnt - die Änderungen oder Ergänzungen unmittelbar nur auf bestimmte Grundstücke oder Gebietsteile beziehen vgl. auch OVG Hamburg Ur. v. 19. 12. 2012 - 2 E 11/11, aaO vor Rn. 1). (...)</p> <p>Vgl. OVG Münster (Ur. v. 19. 7. 2013 - 100 1 07/11.NE, aaO vor Rn. 1): Bei der erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB muss der Bürger in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen können, welche Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind, Anderenfalls wäre die ihm gesetzlich eingeräumte</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Möglichkeit, Bedenken und Anregungen bezogen auf die geänderten Teile der Planung geltend zu machen, in unzumutbarer Weise erschwert." Legt man dies zu Grunde wird deutlich, dass die Stadt Norderstedt auch in der Planbegründung hätte kenntlich machen müssen, in welchen Punkten sie diese geändert hat, um den interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, zu den Änderungen Stellung zu nehmen.</p> <p>Dies ist aber ersichtlich nicht geschehen, so dass die erneute Auslegung schon aus diesem Grunde an einem Verfahrensfehler leidet.</p>					
150.1	Einwender/in, 11.07.2014	<p>Widersprüchlichkeit des Geltungsreiches des Bebauungsplans:  Ein weiterer Fehler liegt darin, dass der Geltungsbereich der Planbegründung der erneuten Auslegung, des Begründungsentwurfs; mit dem Geltungsbereich in der Planzeichnung nicht übereinstimmt. So sind die schraffierten Flurstücke 90/48 und 105/110 in dem Planbegründungsentwurf nicht enthalten. Zudem deckt sich der Geltungsbereich auf der Planzeichnung an sich hinsichtlich der vorgenannten Flurstücke auch nicht mit dem Übersichtsplan der</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Es handelt sich lediglich um einen Übersichtsplan im M 1:5000, der die räumliche Einordnung des Plangebiets erleichtern soll und keine rechtliche Wirkung entfaltet. Es handelt sich somit um eine redaktionelle Änderung.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.2	Einwender/in, 11.07.2014	<p>Planzeichnung.</p> <p>Zur Anlieferung vorhandener Einzelhandelsgeschäfte:</p> <p>Ausweislich der Seite 9 des Begründungsentwurfs muss nunmehr die Anlieferung aller vorhandenen kleinen Ladeneinheiten über die Europaallee (Kreisel) erfolgen. Mit der Nachtanlieferung sind jedoch erhebliche Lärmbelastungen für die Mieter unserer Mandantin verbunden. Dieses Problem erhöht sich noch zusätzlich durch den 2. Markttag, da sich hierdurch auch noch die Lärmbelastung durch Nachtanlieferungen erhöht. Im Protokoll zur Bürgerinformation vom 27.03.2014, S. 2, wird von Herrn Röll allerdings die Aussage getroffen, die Anlieferung erfolge ausschließlich über die Berliner Allee, was ersichtlich unzutreffend ist.</p>	<p>Die Anlieferung der vorhandenen, kleinen Läden auf dem Flurstück 90/48 erfolgt nach wie vor über die Europaallee. Insofern ändert sich an der vorhandenen Situation nichts. <b>Für alle neuen Einzelhandelsbetriebe sind Anlieferstationen auf der Westseite des Gebäudes vorgesehen. Es wird deshalb zu keinen zusätzlichen Lärmbelastungen durch Anlieferungen über die Europaallee kommen.</b></p> <p>Dies wurde auch in der schalltechnischen Untersuchung überprüft, die Gebietsverträglichkeit wurde nachgewiesen.</p> <p>Zitat Begründung:</p> <p>„Die äußere Erschließung des Plangebiets wird über die Berliner Allee sichergestellt. Hier befindet sich die Zufahrt zu den Kunden-Stellplätzen auf dem Dach. Während die Anlieferung der vorhandenen kleinen Ladeneinheiten an der Passage über die Europaallee abgewickelt wird, ist die Andienung <b>aller neuer Einzelhandelseinrichtungen</b> über die Berliner Allee geplant. Im Westen des Plangebiets ist daher neben der</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.3	Einwender/in, 11.07.2014	Zur Widersprüchlichkeit der Aussagen im Begründungsentwurf und zur Lückenhaftigkeit der Lärmschutzwand. Der guten Ordnung halber sei noch darauf hingewiesen, dass die Seite 10 des Begründungsentwurfs in sich widersprüchlich ist. So wird dort ausgeführt, dass ein separater Zugang für das Bildungszentrum in den Obergeschossen geplant ist, obwohl es nach der Änderung nur noch ein Obergeschoss gibt.  Es ist davon auszugehen, dass dieser "separate Zugang" die Treppe ins 1. OG ist und damit der Zugang zum Parkdeck. Zur Illustration wird in Ablichtung als Anlage 1 ein Planauszug aus älteren Unterlagen beigelegt. In der vorherigen Fassung des Bauungsplanentwurfs gab es einen Aufgang zu den Obergeschossen und das Parkdeck war durch diesen Gebäudeteil (GH 45.05 m) abgeriegelt. Durch die nunmehr vorgenommene Änderung, dass der Gebäude-	Rampe zur Erschließung der Kundenstellplätze ein für die Befahrung mit Lkw ausgelegter und den verkehrlichen Erfordernissen entsprechend gestalteter Bereich vorgesehen."  Der Stellungnahme wird gefolgt. Begründung wurde redaktionell geändert. Die Treppe an der Ostseite des geplanten Gebäudes ist nur noch eine Fluchttreppe vom Parkdeck und kein Zugang für Kundenverkehr mehr. Neuer Text: „Ein weiterer Zugang ist von Osten aus geplant, der in einer architektonischen Fuge zwischen Alt- und Neubau entstehen soll. Der Eingang erhält auch eine Anbindung an die nord-süd-gerichtete Passage.“  Höhe und Breite der Lärmschutzwand auf dem Parkdeck wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine gemäß dem Lärmschutzgutachten notwendige Lärmschutzwand, die geschlossen ausgeführt werden muss. Ansonsten wäre das Vorhaben nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig. Der Zugang durch die Lärmschutzwand zur Fluchttreppe	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.4	Einwender/in, 11.07.2014	<p>teil mit der GH 45,05 m verkleinert wurde, führt die Treppe - wie bereits dargestellt - nunmehr auf das Parkdeck.</p> <p>Der Seite 3 des "Vergleichs der Planungsstände" (Planzeichnung) lässt sich entnehmen, dass durch den Zugang zum Parkdeck die Lärmschutzwand nunmehr unterbrochen ist und sie damit ihre abschirmende Wirkung verliert, zumal der Bebauungsplanentwurf an keiner Stelle festlegt, dass diese in geschlossener Bauweise auszubilden ist.</p> <p>Zur (weiter gegebenen) erdrückenden Wirkung der Lärmschutzwand Ausweislich der Seite 24 des Bebauungsplans und der geänderten Festsetzung soll die Lärmschutzwand auf höchstens 37,65 m reduziert werden.</p> <p>Damit ist die Lärmschutzwand aber noch immer 8,75 m hoch und hat gegenüber dem Eigentum unserer Mandantin eine erdrückende Wirkung.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass nach der lärmtechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 39 bei Zugrundelegung einer Lärmschutzwand</p>	<p>kann über eine Tür geregelt werden, so dass die Lärmschutzwand geschlossen bleibt.</p>			X	
			<p>Bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 11 m über Gelände (EG + 1. OG) bzw. 8,75 m über Gelände (EG) mit Lärmschutzwand auf dem EG) in einem Abstand von mindestens 15 m zum östlichen Nachbargebäude werden als ortsüblich, städtebaulich vertretbar und für innerörtliche Verhältnisse als angemessen angesehen.</p> <p>Eine erdrückende Wirkung werden diese baulichen Anlagen angesichts der geringen Höhe nicht entfalten.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert für das Gebäude Ochsenzoller Straße 163 – 171a im Zuge der Realisierung des Vorhabens eine</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>„ ... an dem Wohngebäude südöstlich des Vorhabengebietes an der Ochsenzoller Straße im Nachtzeitraum [die Richtwerte] überschritten ...“ werden, ist dieses Maximalpegelkriterium nach wie vor überschritten. Hinzu kommt, dass - wie bereits dargestellt - die Lärmschutzwand durch die geänderte Festsatzung unterbrochen wird und somit ihre abschirmende Wirkung verliert, da der Bebauungsplanentwurf an keiner Stelle festlegt, dass diese in geschlossener Bauweise auszubilden ist.</p> <p>Zwar empfiehlt der Gutachter, die Anlieferung sowie die Be- und Entladung in die Tagesstunde nach 06.00 Uhr zu verschieben. Es ist jedoch keinesfalls sichergestellt, dass dieser Forderung nachgekommen wird. So gibt es offenbar keinen städtebaulichen Vertrag o.ä., in dem der Abschluss der Nachtanlieferung geregelt ist.</p> <p>Zudem wird im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanentwurfs auf S. 9 im letzten Absatz ausgeführt, dass die äußere Erschließung des</p>	<p>Reduzierung des Straßenverkehrslärms um 1 dB(A) tags und nachts.</p> <p>Höhe und Breite der Lärmschutzwand auf dem Parkdeck wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine gemäß dem Lärmschutzgutachten notwendige Lärmschutzwand, die geschlossen ausgeführt werden muss. Ansonsten wäre das Vorhaben nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig. Der Zugang durch die Lärmschutzwand zur Fluchttreppe kann über eine Tür geregelt werden, so dass die Lärmschutzwand geschlossen bleibt. Der Bebauungsplan gibt hierbei den planungsrechtlichen Rahmen vor, die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt.</p> <p>Die lärmtechnische Untersuchung hat zu klären ob und unter Maßgabe welcher Maßnahmen das geplante Vorhaben genehmigungsfähig ist. Die konkreten, sich aus dem Vorhaben notwendigen Lärmschutzmaßnahmen werden nach TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Im Bebauungsplan wurde sichergestellt, dass solche Maßnahmen, die sich</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Plangebiets Ober die Berliner Allee sichergestellt wird. Die Anlieferung der - vorhandenen - kleinen Ladeneinheiten an der Passage soll nach dem Planbegründungsentwurf, S. 9 allerdings über die Europaallee abgewickelt werden. Dies führt - bezogen auf die Wohnbebauung unserer Mandantin - zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung durch die Anlieferung, die sich durch die Reduzierung der Lärmschutzwand noch erhöht hat.</p> <p>Des Weiteren betrachtet die lärmtechnische Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 27 nur die Einzelhändler "TED I" und Rossmann". Die übrigen Einzelhändler, die bisher über die Ochsenzoller Straße und die Berliner Allee (vgl. S. 30 des Entwurfs der B-Planbegründung "Erholung") anliefern könnten, werden jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Vorstehende Erwägungen machen deutlich, dass die lärmtechnische Untersuchung von M + O unter gravierenden Mängeln leidet.</p>	<p>räumlich auswirken und für die Genehmigungsfähigkeit erforderlich sind, planungsrechtlich zulässig sind und ihre Auswirkungen in die Abwägung eingestellt werden. Konkret betrifft dies die Lärmschutzwand für die auf dem Dach geplante Stellplatzanlage an der östlichen Gebäudeseite. Andere Maßnahmen, wie z.B. Beschränkungen der Öffnungszeiten oder eine verschraubte Kastenrinne aus Gusseisenplatten, können nicht über den Bebauungsplangeregelt werden sondern sind Auflagen nach TA-Lärm. Die lärmtechnische Untersuchung hat aber aufzuzeigen, ob der Bebauungsplan überhaupt vollzugsfähig ist. Die in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten Auflagen und Maßnahmen sind nach dem Stand der Technik möglich und auch zumutbar, so dass der Nachweis der Vollzugsfähigkeit erbracht wurde.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann entsprechend des Grundsatzes der planerischen Zurückhaltung auf weitere Festsetzungen verzichtet werden, um etwaige Befreiungstatbestände zu vermeiden und die Konfliktbewältigung dem nachgelagerten Genehmigungsverfahren überlassen werden.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen führen dazu, dass es zu <b>keinen</b> Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm bei benachbarten Wohngebäuden kommen wird. Die Beschränkung der Anlieferzeiten wird eine Auflage der Bau- und Betriebsgenehmigung sein, weil das Vorhaben ansonsten nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführte Richtwertüberschreitung käme zu Stande, wenn keine Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt würden. Mit den geplanten Lärmschutzmaßnahmen werden die Richtwerte eingehalten.</p> <p>Die Anlieferung der vorhandenen, kleinen Läden auf dem Flurstück 90/48 erfolgt nach wie vor über die Europaallee. Insofern ändert sich an der vorhandenen Situation nichts. Diese vorhandenen Läden sind jedoch Teil des Plangebiets, weshalb ihre Anlieferersituation kurz beschriebensbetriebe sind Anlieferstationen auf der Westseite des Gebäudes vor-</p>				



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.5	Einwender/in, 11.07.2014	Zur unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung durch die Nachtanlieferung beim REWE-Markt für Brot und Backwaren: Der vorstehende Befund wird auch durch den Umstand gestützt, dass ausweislich der lärmtechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 24 der REWE-Markt für Brot und Backwaren auf eine Nachtlieferung angewiesen ist. Angesichts des Umstandes, dass ausweislich der lärmtechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 39, 41 die zulässigen Werte (nachts) unter Zugrundelegung einer Lärmschutzwand bereits überschritten waren, führt die nunmehr vorgenommene Planänderung zu	<p>gesehen. Es wird deshalb zu keinen zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen durch Anlieferungen über die Europaallee kommen.</p> <p>Für die Berechnung der Vorbelastungen wurden nur solche Läden betrachtet, die hinsichtlich ihrer Anlieferung eine Relevanz haben. Die anderen Kleinläden (Beispiele) werden nicht über Lkw beliefert, beladen per Hand und sind lärmtechnisch vernachlässigbar</p> <p>Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der östlich an das Kerngebiet angrenzende Wohnbebauung ist eine Schutzwand, die entsprechend der Vorgaben des Lärmgutachten im Bebauungsplan entlang der östlichen Grenze und einem Teil der südlichen Grenze des Kerngebiets parallel zu den dortigen Baugrenzen zur Abschirmung des auf dem Parkdeck entstehenden Lärms und der Geräuschimmissionen der Anlieferung festgesetzt wird. Der Bebauungsplan regelt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine mit "(S)" bezeichnete Schutzwand in einer Höhe zu errichten ist, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung</li> </ul>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>einer weiteren Erhöhung der Lärmwerte, da die Lärmschutzwand nunmehr "unterbrochen" ist und der Bebauungsplanentwurf keine geschlossene Bauweise festsetzt. Dieser Umstand hat naturgemäß zur Folge, dass die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand nicht mehr gegeben ist.</p>	<p>der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein.</li> <li>• Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Lärmschutzes erfüllt werden.</li> </ul> <p>Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist zur wirksamen Minderung des Lärms eine Wand mit einer Höhe von mindestens 3 m über der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses erforderlich. Die genaue Höhe kann ggf. im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des dann konkret vorliegenden Nutzungskonzepts neu bestimmt werden.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht nach wie vor eine aus Lärmschutzgründen ausreichend hohe Schutzwand an der Ostseite des Plangebiets.</p> <p>Anlieferungszeiten für die Einzelhandelsnutzungen werden im Baugenehmigungsverfahren neu bestimmt werden.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>nehmungsverfahren auf den Zeitraum von 6 bis 20 Uhr beschränkt werden.</p> <p>Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Maßnahmen führen dazu, dass es zu keinen Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm bei benachbarten Wohngebäuden kommen wird. Die Beschränkung der Anlieferzeiten wird eine Auflage der Bau- und Betriebsgenehmigung sein, weil das Vorhaben ansonsten nach TA-Lärm nicht genehmigungsfähig wäre.</p> <p>Höhe und Breite der Lärmschutzwand auf dem Parkdeck wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch eine gemäß dem Lärmschutzgutachten notwendige Lärmschutzwand, die geschlossen ausgeführt werden muss. Ansonsten wäre das Vorhaben nach TA Lärm nicht genehmigungsfähig. Der Zugang durch die Lärmschutzwand zur Fluchttreppe kann über eine Tür geregelt werden, so dass die Lärmschutzwand geschlossen bleibt.</p>				
150.6	Einwender/in,	Zur Änderung der Technikaufbauten:	In der schalltechnischen Untersu-			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
	11.07.2014	<p>Soweit die Stadt Norderstedt hinsichtlich der Technikaufbauten eine Änderung dergestalt vorgenommen hat, dass diese auf ein Rechteck gelindert wurde und mit einer Gebäudehöhe von 44,0 m für Technik versehen wurde, ist auch diese Änderung fehlerhaft.</p> <p>Die Technikaufbauten wurden nicht nur in ihrer Höhe (von 45,05 m auf 44,00 m) zurückgenommen, sondern auch in ihrer Lage. So liegen diese jetzt weiter in Richtung Westen. Wie unten (unter Ziff. IX.) dargelegt ist, führt diese Änderung letztlich zu einer Erhöhung der Lärmbelastung.</p>	<p>chung wurden die technischen Gebäudeausrüstungen auf dem Dach bereits in ihrer jetzigen Lage berücksichtigt (siehe 33 der schalltechnischen Untersuchung).</p> <p>Notwendige Lärmschutzmaßnahmen nach TA Lärm für die Gebäudetechnik ergeben sich im Baugenehmigungsverfahren und werden durch entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung ausgesprochen. Da aber Lage und Gebäudetechnik bereits hinreichend bekannt sind, wurde die notwendigen Schallschutzmaßnahmen bereits in einer schalltechnischen Untersuchung bestimmt und hinsichtlich ihrer Wirksamkeit bewertet. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen für die Haustechnik entsprechen dem Stand der Technik und widersprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung:  „Die Anlagen für technische Gebäudeausrüstung (TGA) sind begrenzt mit einem Schalleistungspegel in der Summe über alle Anlagen  - eingehaust LWA &lt; 85 dB(A)  - nicht eingehaust oder über Abstrah-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.7	Einwender/in, 11.07.2014	Zur Verschattungsstudie: Fehlerhaft ist auch der Ansatz der Stadt Norderstedt zur Verschattung. Ausweislich des Planbegründungsentwurfs, S. 24 f, nimmt die Stadt eine Orientierung an der DIN 5034,1 (2011) vor, wonach die "... mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen (sollte). Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17.01. mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene. (DIN 5034-1: 2011, S, 13)"  Des Weiteren stellt die Stadt auch	lung von Öffnungen der Einhausung LWA < 75 dB(A). Die Höhe der Einhausung beträgt 1,5m über der OK TGA; die Einhausung ist schalldicht auszuführen mit wenigstens einer flächenbezogenen Masse von 10kg/m <sup>2</sup> .  Somit ist der Bebauungsplan vollzugsfähig, eine ausreichende Wohnruhe kann sichergestellt werden.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>auf den Beschluss des OVG Berlin vom 27.10.2004 - 2 S 43.04 - S. 14 f. ab und prüft (nur), ob am 21.03./21.09. eine Besonnung von zwei Stunden gegeben ist. Diese Sichtweise steht aber im Widerspruch zum Urteil des BayVG vom 31.01.2013 - 1 N 11,2087 - 1 N 11,2088 - zit. n. Juris, Rndr. 42, in dem das Gericht</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bei der Frage der Verschattung im Zusammenhang mit einem Normenkontrollverfahren gegen einen Bebauungsplan weder</li> <li>▪ auf die DIN 5034-1 (2011) Bezug genommen hat noch hinsichtlich der Frage der ausreichenden Besonnung</li> <li>▪ ausschließlich auf den 21.03./21.09, abgestellt hat.</li> </ul> <p>Vielmehr führt der BayVG aus:  "Um hierzu abwägungsfähiges Material zu erhalten, muss zunächst der bislang offenbar nicht Ist-Zustand ermittelt werden, der für das hauptbetriebene Wohngebäude der Antragstellerin zu 3, vor allem dadurch geprägt sein dürfte, dass es sich derzeit der ca. 9 m hohen Wand des bestehenden Hallenbades in einer Entfer-</p>	<p>innerstädtische Verhältnisse ausreichende Besonnung des Gebäudes Ochsenzoller Straße 171 a gegeben sein wird und das die Mehrverschattung zumutbar sind.</p> <p>Der städtebauliche Belang der allgemeinen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde (hier Verschattung) berücksichtigt. Dies zeigt sich insbesondere durch die differenzierten Höhenfestsetzungen mit den Gebäudeabstaffelungen an der östlichen Plangebietsgrenze.</p> <p>Die Begrenzung der Gebäudehöhen ist von den in der Bebauungsplanbegründung erläuterten städtebaulichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen abgeleitet.</p> <p>Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtsmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit. Dabei sind unterschiedliche</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>nung von etwa 15 m gegenüber sieht, während die Antragsteller zu 1, und 2, von Süden/Südoften wohl bisher keine Verschattung durch Baulichkeiten im Plan gebiet erfahren haben. Dem Ist-Zustand gegenüber gestellt werden muss der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan maximal mögliche Baukörper, der das festgesetzte Baurecht - aus Sicht der Antragsteller zu deren Nachteil - weitest möglich ausschöpft. Die bisher vorgelegte Sonnenstandsdarstellungen (Architekturbüro W.) legen hingegen nur einen mit der Beigeladenen abgestimmten "aktuellen Entwurf" für den Hotelneubau zu Grunde, der jedoch nicht nur hinter der festgesetzten Grundflächenzahl zurückbleibt (vgl. Schreiben des Antragsgegners vom 21.12.2012), sondern der auch die viel nördlichen, höhenmäßig gestaffelten Baugrenzen nicht in vollem Umfang ausschöpft. Bei der Ermittlung der betroffenen Eigentümerbelange ist grundsätzlich von einer maximalen Ausnutzung des festgesetzten Baurechts auszugehen. Der Ankündigung einer von einem möglichen späteren Bauherren (hier: der Beigeladenen) ins Auge gefassten Bebauung, der eine ge-</p>	<p>Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange - auch die der Besonnung - der Abwägung. Es ist richtig, dass in der Begründung auf die DIN 5034 verwiesen wird, da sie als einziges technisches Regelwerk einen Anhaltswert liefert. Sie ist somit eine Hilfestellung bei der Beurteilung und Abwägung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass die DIN 5034 von deutlich größeren Abstandsflächen ausgeht als die derzeitige Abstandsflächenregelung nach Bauordnung. Letztendlich bleibt es aber bei der Abwägung des Einzelfalls, was in der Begründung auch so dargestellt wurde.</p> <p>Bei der Beurteilung der Besonnungsqualität ist zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Weiteren Faktoren sind z.B. die Wohnruhe, die Helligkeit von Wohn-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>genüber den nördlichen Nachbarn ,zurückgenommene' Ausnutzung des maximalen Baurechts zugrunde liegt, kommt keine rechtliche Bedeutung zu. Aus den vorliegenden Simulationen lässt sich auch nicht eindeutig erkennen, zu welchen Zeitpunkten und in welchem Umfang der durch die 17 m hohe nördliche Wand des Hotelgebäudes bedingte Schattenwurf das Wohngebäude der Antragstellerin zu 3, erfasst. Im Übrigen ist zu beachten, dass auf den westlich des bestehenden Wohngebäudes liegenden Flächen Baurecht für ein weiteres Wohnhaus besteht. Erst nach einer Gegenüberstellung der unter Beachtung der dargestellten Ansätze gewonnenen Erkenntnisse über die jeweiligen Besonnungsverhältnisse kann im Rahmen der Abwägung entschieden werden, ob die zu erwartende Verschattungswirkung nach der gebotenen wertenden Gesamtbetrachtung im Einzelfall hinzunehmen ist (vgl. hierzu: BVerwG, B, v. 21, 12, 2010 - 4 BN 44, 10 - juris Rn, 4; OVG NW, U, v. 9, 12, 2009 - 80 6/08, AK - juris Rn, 337 ff.).</p> <p>Zwar sind unter dem Blickwinkel des auch im Bauplanungsrecht relevanten</p>	<p>räumen aufgrund großer Fenster, die Belüftung und das Lokalklima.</p> <p>Die geplante bauliche Dichte hat zur Folge, dass es zu Mehrverschattung im Bereich der Nachbarbebauung kommen wird.</p> <p>Durch die differenzierte Höhenabstufung des geplanten Gebäudes konnte erreicht werden, dass zur Tag-Nacht-Gleiche für die dem Plangebiet nächstgelegene Westfassade des Wohngebäudes auf dem Flurstück 93/21 mindestens eine Besonnung von etwa 3 Stunden und 10 Minuten gegeben ist (Erdgeschoss).</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird die verringerte natürliche Besonnung aufgrund der erheblichen städtebaulichen Aufwertung des Quartiers im Vergleich zur bisherigen Situation, der Konzentration der Nutzungen in zentral gelegenen und verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und der Stärkung der zentralörtlichen Funktionen der Innenstadt als vertretbar eingestuft.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist ferner zu berücksichtigen, dass die Bedeu-</p>				



Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>ten Rücksichtnahmegebots Verschattungseffekte regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandsflächen eingehalten sind, die gerade im Interesse der Wahrung sozialverträglicher Verhältnisse eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Nachbargrundstücken sicherstellen sollen (vgl. OVG NW, U.v. 6.7.2012 ~ 2 D 27/11.NE - ZIBR 2012,684 " juris Rn. 63)."</p> <p>Vorstehende Erwägungen machen deutlich, dass die Rechtsprechung hinsichtlich der Feststellung einer ausreichenden Besonnung zunächst verlangt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Verschattung beim Ist-Zustand zu ermitteln, um anschließend</li> <li>▪ die Verschattung bei dem nach den Festsetzungen im Bebauungsplan maximal möglichen Baukörper darzustellen und eine einzellallbezogene Betrachtung vorzunehmen und hierbei keinerlei DIN-Normen angewendet hat und auch keine "Stichdaten".</li> </ul> <p>Hieran zeigt sich, dass die von Seiten der Stadt Norderstedt in Auftrag gegebene Verschattungsstudie diesen Anforderungen nicht gerecht wird.</p>	<p>tung der Besonnung stark von dem individuellen Empfinden und Lebensgewohnheiten der Bewohner abhängt. Trotz reduzierter Besonnungsverhältnisse kann innerhalb des Plangebiets aufgrund der zentralen Lage, des Angebots an kulturellen Angeboten und Einrichtungen sowie vielfältigen Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten im fußläufigen Umfeld, der städtebaulich attraktiven Strukturierung des Stadtteils und dem weitläufigen Freiflächenangebot östlich des Plangebiets von einer guten Wohn- und Lebensqualität ausgegangen werden. Dass die Lebensqualität nicht allein aus der Besonnungsdauer einer Wohnung resultiert, zeigt die oftmals hohe Wohnzufriedenheit der Bewohner in dicht bebauten gründerzeitlichen Bestandsquartieren / mittelalterlichen Altstädten, die häufig eine nachteilige Besonnungssituation aufweisen.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Betrachtet man in diesem Zusammenhang die von Seiten unserer Mandantin eingeholte Verschattungsstudie Anlagenkonvolut 2 zeigt sich aber deutlich, dass bei einer Beibehaltung der Möglichkeit einer Grenzbebauung die Verschattung - trotz der Reduktion der Gebäudehöhen - noch immer zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung führt.</p> <p>So zeigt sich etwa für den</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Januar, dass die Verschattung ca. um 14.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Februar, dass die Verschattung um 14.30 Uhr beginnt,</li> <li>▪ März, dass die Verschattung um 15.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ April, dass die Verschattung um 16.45 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Mai, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Juni, dass die Verschattung um 18.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Juli, dass die Verschattung ebenfalls um 18.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ August, dass die Verschattung um 17.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ September, dass die Verschattung um 16.00 Uhr beginnt,</li> <li>▪ Oktober, dass die Verschattung</li> </ul>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>um 15.15 Uhr beginnt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ November, dass die Verschattung um 13.45 Uhr beginnt</li> <li>▪ und für den Dezember, dass die Verschattung um 13.40 Uhr beginnt.</li> </ul> <p>Vor dem Hintergrund, dass der Beginn der Verschattung jeweils dokumentiert ist, wird deutlich, dass - jeweils bis zum Sonnenuntergang - die Wohnungen unserer Mandantin verschattet sind.</p> <p>Des Weiteren hat unsere Mandantin für das 2. OG Verschattungsstudien anfertigen lassen. Die in Ablichtung als Anlagenkonvolut 3 zu der Akte gereicht werden.</p> <p>Hier zeigt sich für das 2. OG, dass im Januar der Beginn der Verschattung um 15.00 Uhr ist, im März um 16.45 Uhr und im September um 18.00 Uhr.</p> <p>Gerade in den Monaten Mai bis August wird die Verschattung besonders deutlich.</p> <p>Zudem zeigt sich an hand der Verschattungsstudie für das 2. OG, dass auch hier bereits in den Monaten Januar, März und September eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verschattung gegeben ist. Eine Verletzung der Rechte unserer Mandan-</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
150.8		<p>tin ist aus diesem Grunde gegeben.</p> <p>Zu den Lärmemissionen der technischen Anlagen:</p> <p>Zu den technischen Aufbauten 101+102 (2.0G) ist weiter zu bemängeln, dass die lärmtechnische Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 33 in Abb. 11 nachts einen Schallpegel von 85,0 und 75,0 dB(A) anzeigt.</p> <p>In Tabelle 16 der lärmtechnischen Untersuchung von M+O vom 29.01.2013, S. 40 werden indessen die technischen Anlagen bei der Teil-Pegelliste ausgespart.</p> <p>Bis auf den Parkplatz auf dem Neubau unterschreiten die einzelnen Teilquellen den Richtwert von 40 dB(A) nachts. In der Summe der Quellen jedoch ist der Richtwert um etwa 3 dB(A) überschritten.</p> <p>Da die Quellen nahe an dem Immissionsort liegen, in einem horizontalen Abstand von etwa 15 m, die Quellen also "hoch" sind, kann die hier festgesetzte Lärmschutzwand den Lärm nicht wirksam mindern, die Richtwerte werden nicht eingehalten, Unberücksichtigt bleiben zudem die technischen Anlagen, die vorstehenden Erwägungen machen deutlich, dass sich für unsere Mandantin, gerade</p>	<p>In der Tabelle 16 der schalltechnischen Untersuchung sind auch technischen Aufbauten 101+102 aufgeführt, jedoch nicht mit LN max. weil diese Schallquellen gleichbleibend laut sind und keinen Spitzenpegel aufweisen.</p> <p>Die Richtwertüberschreitung um bis zu 3 dB(A) resultiert aus dem Emissionen vom Parkdeck. Diese können durch eine Lärmschutzwand ausreichend gemindert werden, so dass es beim östlichen Wohngebäude nicht mehr zu Richtwertüberschreitungen kommt.</p> <p>Die Lärmquellen der technischen Gebäudeausstattung liegen nicht auf dem Parkdeck sondern höher und müssen deshalb gesonderte Lärmschutzauflagen erhalten. Die notwendigen Maßnahmen sind in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt.</p> <p>Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung:  „Die Anlagen für technische Gebäudeausrüstung (TGA) sind begrenzt mit einem Schalleistungspegel in der Summe über alle Anlagen</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>auf dem Flurstück 93/21, durch den hier in Rede stehenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 303 die Besonnungs- und Belichtungssituation in einem Maße verschlechtert, welche nicht zumutbar ist.</p> <p>Dies zeigt sich schon daran, dass in den Wintermonaten - November bis März - die Verschattung bereits ab 13.40 Uhr beginnt. in den Sommermonaten - April bis August - teilweise bereits ab 16.45 Uhr eine Verschattung zu verzeichnen ist und ab September die Verschattung ab 16.00 Uhr beginnt und im Oktober sogar schon ab 15.15 Uhr.</p> <p>Vor diesem Hintergrund bleibt es bei der Forderung, die Baugrenze nach Westen zu verschieben, um die Problematik der Verschattung der Gebäude unserer Mandantin erträglich zu machen.</p>	<p>- eingehaust LWA &lt; 85 dB(A)</p> <p>- nicht eingehaust oder über Abstrahlung von Öffnungen der Einhausung LWA &lt; 75 dB(A).</p> <p>Die Höhe der Einhausung beträgt 1,5m über der OK TGA;</p> <p>die Einhausung ist schalldicht auszuführen mit wenigstens einer flächenbezogenen Masse von 10kg/m<sup>2</sup>.</p> <p>Somit ist der Bebauungsplan vollzugsfähig, eine ausreichende Wohnruhe kann sichergestellt werden.</p> <p>Bezüglich der Verschattung wird auf Nr. 150.7 verwiesen.</p>				

Helterhoff



2. 60, Frau Rimka, z.K.
3. III, Herr Bosse, z.K.
4. z. d. A.