

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B17/0043 des StuV am 16.02.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke", Gebiet: nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte

Hier: Tabelle : Abwägungsvorschlag über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"

Gebiet: nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte

Hier: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB**

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Einwender 1 12.12.2017	<p>a) Als Eigentümer des Flurstücks 567, Flur 6 der Gemarkung Garstedt sind wir an der Südgrenze unseres Flurstücks unmittelbar betroffen.</p> <p>In diesem Bereich wird nach der Auslegung des B-Plans die heutige Gebäudehöhe von ca. 38,12 m über NN auf dann neu 39,50 m über NN festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine Erhöhung in dem betroffenen Bereich um fast 1,40 m. Dies halten wir gerade vor dem Hintergrund des zurzeit in Erstellung befindlichen Wohngebäudes auf dem Flurstück 567 für bedenklich.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung unseres Bauvorhabens wurde seitens der Stadtwerke Norderstedt gefordert, dass sich unser Gebäudeanschluss exakt an der zurzeit vorhandenen Gebäudehöhe orientiert und fachgerecht und kostenaufwendig von der Eigentümerseite des Flurstückes 567 hergestellt wird. Dies ist im Übrigen eine Forderung</p>	<p>Die vom Einwender angegebene Gebäudehöhe von 38,12 m ü NN entspricht der Oberkante des I-geschossigen Grenzanbaus zu den Stadtwerken. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 39,5 m ü NN ist an der oberen Dachbegrenzungskante zu messen und stellte während der ersten Auslegung die maximal zulässige Höhe im Bereich des I-geschossigen Anbaus auf Seiten der Stadtwerke dar.</p> <p>Aufgrund der Einwendung wurde die für die Stadtwerke festgesetzte Höhe im Bereich des I-geschossigen Anbaus nochmal geprüft. Eine Reduzierung der Höhe erfolgte, um eventuellen Belastungen im 1. Obergeschoss des angrenzenden Gebäudes vorzubeugen; eine eingeschränkte Beteiligung mit dem genannten Änderungsinhalt wurde durchgeführt.</p>		x		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>der Stadtwerke Norderstedt im Rahmen unseres Genehmigungsverfahrens. Durch die geplante Anhebung der Gebäudehöhe wird dies ad absurdum geführt. Wir bitten darum, dass die in diesem Bereich vorhandene Gebäudehöhe von 38,12 m über NN festgeschrieben wird.</p>	<p>Der Abstand zwischen dem 1. Obergeschoss der Stadtwerke und dem der angrenzenden Nachbarbebauung entspricht dem in einem Kerngebiet üblichen Gebäudeabstand, sodass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die Verringerung der zulässigen Höhe im Bereich der Stadtwerke unterstützt dies ebenso wie die auf dem Dach der Stadtwerke geplante Begrünung. Beide Maßnahmen tragen zur gesunden Wohnsituation bei.</p>				
		<p>b) Das südöstlich an unser Flurstück 567 angrenzende Bau Feld (siehe Anlage) sieht in diesem Bereich zukünftig eine dreigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 46,50 m über NN vor. Mit Rücksicht auf die zurzeit im Bau befindliche Wohnbebauung sehen wir hier zwei wesentliche Problemfelder. Erstens die dann von dem zukünftigen Gebäudeteil ausgehende Verschattung unseres Gebäudes und hier insbesondere die dort befindlichen Wohnräume und deren Balkone. Wir bitten darum, dass die in diesem Bereich vorhandene Gebäudehöhe auf</p>	<p>Die Stadtwerke planen am bereits bestehenden Standort den Um- und Ausbau ihres Betriebs und sind dabei auf die Erweiterung der Flächen angewiesen; entsprechend sollen Teile des bisher II-geschossigen Gebäudes umgebaut und um ein drittes Geschoss erweitert werden. Die Höhe von drei Geschossen ist in der Umgebung vertreten, sodass eine Angleichung an die bis zu IV-geschossige Bebauung in der näheren Umgebung entsteht. Eine Verschattung des nordwestlichen Nachbargebäudes ist gerade in den Abendstunden nicht zu</p>			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		43,50m über NN festgesetzt wird.	befürchten, da der Schatten in dieser Zeit nach Norden fällt und so das Gebäude und seine Balkone nicht berührt.				
		c) Darüber hinaus erbitten wir für die unter Ziff. 1 + 2 genannten Flächen einen generellen Ausschluss von emissionsverursachenden Dachaufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Telekommunikationsantennen und Weiteres.	Um auch zukünftig die Versorgungssicherheit gewährleisten zu können, ist im Sinne der optimalen Betriebsstruktur kein Ausschluss von technischen Anlagen für bestimmte Gebäudebereiche der Stadtwerke erfolgt. Um die technischen Anlagen jedoch einzudämmen, wurde die Festsetzung aufgenommen, dass untergeordnete Bauteile wie z.B. Lüftungsanlagen nur auf maximal 15 % der Geschossfläche um bis zu maximal 3 m Höhe zulässig ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die gültigen Lärmwerte für die als Kerngebiet ausgewiesenen Flächen in der Umgebung der Stadtwerke eingehalten werden.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		d) Darüber hinaus bitten wir umgehend um Offenlegung der Planung der Stadtwerke Norderstedt für die geplante Erweiterung.	Die Planung der Stadtwerke wird nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens offen gelegt. Entsprechende Unterlagen können gegebenenfalls bei der Stadt Norderstedt, Bauaufsicht, eingesehen werden.		x		

Stein

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