

Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 20/0429 des StV am 19.11.2020 und StV am 08.12.2020
Hier: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

dass dessen N/O-Wände die Gebäudeaußenwände um eine volle Geschosshöhe erhöhen würden. Diese neue Oberkanten würden dann die Verschattung unserer Objekte möglicherweise weiter verstärken – insbesondere am 17.01., dem Tag mit der ohnehin geringeren Besonnung. Ist das im Gutachten berücksichtigt worden?.

4. Vor dem Hintergrund Abs.3 fordern wir das Verbot von Staffelgeschossen auf E8 und E9 oder einen Abstand der Gebäude von 5 - 6 m von der nördlichen Grenze des Grundstückes bis zu südlichen Grenze des geplanten Fußweges.
5. Unsere Bewertung der Ergebnisse dieser Studie misst sich nicht nur an der Frage, ob wir selbst zukünftig vielleicht zu viel Schatten ertragen müssen, was man mindestens als Minderung des Wohnkomforts ansehen würde. Es misst sich auch u.a. an folgenden Fragen:
 - Wertminderung der Immobilie, Minderung des Verkaufspreises?
 - Höhere Heizkosten, weil weniger Wärmeeintrag von außen?
 - Zustandsverschlechterung des Gebäudes, mehr Feuchtigkeit, Mooswachstum auf dem Dach?
 - Negative Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums im Garten?
6. Wir behalten uns vor, ggf. fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung zur Verfolgung unserer Interessen herbeizuziehen.

Wir bitten um Ihre baldigen Antworten zu o.g. Punkten an die Adresse von

██████████
Ulzburger Strasse ██████████
22846 Norderstedt
Tel.: (040) ██████████
Mail: ██████████

Mit freundlichem Gruß

Interessengemeinschaft Bestandsgebäude ██████████
██████████



Virenfrei. www.avast.com

Stäcker, Alex

Von: Sasse, Christine
 Gesendet: Montag, 13. Juli 2020 11:15
 An: Stäcker, Alex
 Betreff: WG: Bebauungsplan 321, östl. Moorbekstr., Verschattungsgutachten

Von: [REDACTED]
 Gesendet: Dienstag, 30. Juni 2020 10:01
 An: Sasse, Christine
 Cc: [REDACTED]
 Betreff: Bebauungsplan 321, östl. Moorbekstr., Verschattungsgutachten

Vfg.:
 1. 80.1 z. Ktn.
 2. 60.1. Sasse z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 z. Ktn.
 z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am: 13.07.20
 5. ~~FÖB~~ Fachdienstst. - Private
 Liste notieren
 6. zur Bel. -Akte
 i.A.: SL

Sehr geehrte Frau Sasse,

wir haben das Verschattungsgutachten von Fa. Evers & Küssner vom 29.04.2020 im Internet angesehen und haben dazu doch noch einige Fragen, begleitet von teilweise Unverständnis:

1. Der Auftraggeber dieser Studie ist die [REDACTED], also der Bauherr. Diese Tatsache weckt doch erhebliche Zweifel an der grundsätzlichen Neutralität zu den unterschiedlichen Interessenlagen in dieser Sache.
2. Hat die Stad Norderstedt dieses Gutachten geprüft und vor allem: Wie ist die Einschätzung und Meinung der Baubehörde zu den Ergebnissen und auch zu der Situation, daß es in der Natur der Sache liegt, daß es hier zwischen Bauträger und Anwohnern durchaus sehr unterschiedliche Interessenlagen gibt. Die Stadt Norderstedt hat die Interessen aller zu vertreten und ggf. zu vermitteln. Insofern sollte sie Ihre eigene Meinung zu den Ergebnissen dieser Studie ausdrücken. Dabei ist zu beachten, dass die Autoren auf S.8 + 9 ihres Gutachtens mit Hinweis auf die DIN 5034.1 selbst sagen, dass eine individuelle objektbezogene Ergebnisbewertung sinnvoll ist.
3. Dabei gilt es besonders die Korrektheit und Plausibilität der Ergebnisse (Verfahren, Auswertung und Darstellung) zu bewerten. Aber auch die Auswirkungen auf die betroffenen Anwohner (Angemessenheit, Zumutbarkeit) abzuwägen.
4. Auf S.4, Abs.2 des Gutachtens wird im letzten Satz gesagt, dass E8 und E9 nur mit 2 Vollgeschossen geplant seien. Es ist anzunehmen, dass das auch Grundlage für die Ergebnisermittlung ist. Aber auf S.8 ganz unten in der „Begründung“ der Baubehörde von Nov. 2019 steht jedoch ein Satz, der die spätere Realisierung eines zusätzlichen Staffelgeschosses ausdrücklich möglich macht. Wenn hier später ein Staffelgeschoß zusätzlich entsteht, sind die Ergebnisse des Gutachten keinesfalls mehr ausreichend, denn das sollte selbst jedem Laien klar sein: Werden die Gebäude um ein Geschoß höher, als im Gutachten beurteilt, dann haben diese Ergebnisse und Aussagen keine Gültigkeit mehr für die Situation im Bebauungsplan!
5. Ein Staffelgeschoss wird wohl mit der Dachterrasse nach S bzw. W ausgerichtet sein, d.h. dass dessen N/O-Wände die Gebäudeaußenwände um eine volle Geschosshöhe erhöhen würden. Diese neuen Oberkanten würden dann die Verschattung unserer Objekte möglicherweise weiter verstärken – insbesondere am 17.01., dem Tag mit der ohnehin geringeren Besonnung. Ist das im Gutachten berücksichtigt worden?
6. Außerdem ist für uns in diesem Zusammenhang völlig unverständlich, warum der Grenzabstand der geplanten Neubauten im westlichen Bereich des Bebauungsplans **5-6 Meter** von der Grenze der Bestandsbebauung im Norden beträgt und im östlichen Teil des neuen Bebauungsplans lediglich **3 Meter** von der Grenze des geplanten Weges.

7. Vor diesem Hintergrund fordern wir entweder die Streichung der Möglichkeit zur Aufstockung durch ein Staffelgeschoss auf E8 und E9 oder einen Abstand der Gebäude von 5 - 6 m von der nördlichen Grenze des Grundstückes bis zur südlichen Grenze des geplanten Fußweges.
8. Dabei bemisst sich unsere Bewertung der Ergebnisse dieser Studie nicht nur an der Frage, ob wir selbst zukünftig vielleicht **deutlich mehr Schatten** ertragen müssen, was man mindestens als Minderung des Wohnkomforts ansehen würde. Es misst sich auch u.a. an folgenden Fragen:
 - Wertminderung der Immobilie, Minderung des Verkaufspreises?
 - Höhere Heizkosten, weil weniger Wärmeeintrag von außen?
 - Zustandsverschlechterung des Gebäudes, mehr Feuchtigkeit, Mooswachstum auf dem Dach?
 - Negative Beeinträchtigung des Pflanzenwachstums im Garten?
9. Natürlich müssen wir uns vorbehalten in dieser Sache ggf. eine fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung bzw. Vertretung einzusetzen, um damit die Verfolgung unserer Interessen zu wahren.

Da wir diesen Einspruch gegen die Planungen und Veränderungen im gültigen Bebauungsplan nicht nur für uns selbst (Gebäude Moorbekstr. 72 G), sondern auch für unseren Mieter Herrn [REDACTED] (Moorbekstr. 72 H/Besitzer dieses Gebäudes sind ebenfalls wir) hiermit aussprechen, erwarten wir eine zeitnahe Stellungnahme der Stadt Norderstedt sowohl an Herrn [REDACTED], als auch an uns.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Moorbekstr. 72 G
22846 Norderstedt

Mobil: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]

3

Stäcker, Alex

Von: Stadt Norderstedt - Stadtplanung
Gesendet: Montag, 11. Mai 2020 07:11
An: Stäcker, Alex
Betreff: WG: Bebauungsplan 321 Moorbekstrasse / Rehkamp

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn. 12.
2. 601 Sa z. Ktn. Sa
3. z. Ktn. Sa
- z. Ktn.
- z. Ktn.

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 10. Mai 2020 21:04
An: Stadt Norderstedt - Stadtplanung
Betreff: Bebauungsplan 321 Moorbekstrasse / Rehkamp

4. Zwischenbescheid erteilt am. 26.2.
5. TÖP-Fachdienst.-Private
5. Liste notieren ✓
6. zur Betz.-Akte
- i.A.: M. Luy

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte Einwände durch die Bebauung der [REDACTED] wiese (B-Plan 321) durch die [REDACTED] vorbringen.

Das Gebäude Wa1 , nordöstlich in grader Linie zur dem Reihenhäuser 70d 70c und 72a, ist in den Bauzeichnungen und in dem Vorschlag der Architektenfirma das 3. Obergeschoß zurückversetzt gezeichnet, sodass eine aufgelockerte Gebäudestruktur zu erkennen war. In Verbindung zu den Gebäuden WA2 und WA3

würde das den Gesamteindruck harmonisieren. Dieser Vorschlag ist in den Bauzeichnungen offenbar verschwunden.

Ich bitte Sie, meinen Vorschlag (zurückversetztes 3.Obergeschoss) erneut aufzunehmen und zu diskutieren.

Ich kritisiere außerdem, dass bei einem 3. Vollgeschoss die Beschattungen, besonders in den Wintermonaten,

für mich und meine Frau nicht akzeptabel sind. Dieses ist in dem Beschattungsgutachten nachzulesen. Auch wäre der Wert des Grundstücks und des Gebäudes davon unmittelbar betroffen.

Bei einem zurückversetztem 3. Geschoss sind m.e. die angesprochenen Probleme nicht mehr vorhanden und ich

könnte mit diesem Kompromiss "leben".

Ich hoffe, das meine Einwände bei Ihnen Gehör finden und ich freue mich auf Ihre Antwort.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]
Moorbekstr [REDACTED]
22846 Norderstedt
040 [REDACTED]

4

Stäcker, Alex

Von: Sasse, Christine
Gesendet: Mittwoch, 29. Juli 2020 13:20
An: Stäcker, Alex
Betreff: WG: Bebauungsplan 321 / östliche Moorbekstraße / Verschattungsgutachten

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn. R
2. 60.1. Sasse z. Ktn. Sa
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am: 30.07.2020
5. ~~TÖB-Fachdienst~~ - Private
- Liste notieren
6. zur Bet.-Akte
- I.A.:

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 29. Juli 2020 13:08
An: Sasse, Christine <Christine.Sasse@norderstedt.de>
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan 321 / östliche Moorbekstraße / Verschattungsgutachten

Sehr geehrte Frau Sasse,

wir sind Eigentümer der Wohneinheiten: Ulzburger Straße 441 / 1. Stock / Wohnungen (WE [REDACTED] + WE [REDACTED]).

Über den Stand der geplanten Bebauung durch die [REDACTED] (plus: des Verschattungsgutachtens der Firma Evers & Küssner), wurden wir von Herrn [REDACTED] und Herrn [REDACTED] informiert. (Siehe auch die Mail vom 21.02.2020 von Herrn [REDACTED]).

Auch wir, meine Frau und ich [REDACTED], im ersten Stock, sind erheblich von den Verschattungsauswirkungen betroffen. Zumal für uns nicht klar ist, ob das Gutachten die Genehmigung eines Staffelgeschosses ausreichend berücksichtigt hat.

Mit einem zusätzlichem Staffelgeschoss verliert das Gutachten, unserer Meinung nach, völlig seine Aussagekraft.

Auch unsere Wohneinheiten sind in starkem Maße von den baulichen Absichten betroffen. Im Besonderen geht es uns um die WE03 (großer Balkon) / 1. Stock.

Hier ist von einer erheblichen Beschattung durch den Neubau auszugehen.

Die von Herrn [REDACTED] angemerkten Punkte (siehe Mail vom 28.06.), sehen wir genauso.

Im Besonderen:

- Wertminderung der Immobilie, Minderung des Verkaufspreises?
- Höhere Heizkosten, weil weniger Wärmeeintrag von außen?
- Zustandsverschlechterung des Gebäudes, mehr Feuchtigkeit, Mooswachstum auf dem Dach?

Zusätzlich möchten wir anmerken:

Weniger Sonneneinstrahlung auf Balkon und Wohnzimmer.

Dadurch Minderung des Wohnkomforts.

Höhere Verschmutzung des Balkons und des gesamten Außenbereiches ist anzunehmen.

Wie sieht es mit möglichen Geräuschbelästigungen durch den Neubau (zusätzliches Staffelgeschoss) aus? Erhöhte Lärmbelästigung / Geruchsbelästigung.

Wir fordern hiermit entweder die Möglichkeit zur Aufstockung durch ein Staffelgeschoss (auf E8 und E9) zu streichen, oder den Abstand der Gebäude von 5-6 Metern von der nördlichen Grenze des Grundstückes bis zur südlichen Grenze des (geplanten) Fußweges.

Wir waren Käufer der „ersten Stunde“ im Objekt Ulzburger Straße 441 (Firma: Wrage). Wir hatten keinerlei Kenntnis, beim Kauf der Wohnungen, über ein geplantes Neubauprojekt. Evtl. hätte diese unsere Kaufentscheidung beeinflusst, gerade hinsichtlich der Nähe des geplanten Neubaus, zur Bestands-Immobilie. Hier ist für uns ein möglicher Wiederverkauf der beiden Wohneinheiten in starkem Maße infrage gestellt, bzw. beeinflusst diesen.

Auch wir behalten uns vor, in dieser Sache ggf. eine fachliche Beratung für technische Aspekte und/oder rechtliche Beratung hinzuzuziehen, um damit die Verfolgung unserer und aller Interessen zu wahren. Wir sind diesbezüglich in engem Austausch mit den betroffenen Anliegern.

Sehr geehrte Frau Sasse, ich darf Sie hiermit bitten, uns zukünftig ebenfalls in alle Entscheidungen, Mails und Absprachen, einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]