

Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "südlich und nördlich Kösliner Weg"

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich der Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Einwender 1 vom 16.08.2021	1.1 Bezugnehmend auf den ausliegenden Planungsentwurf teile ich Ihnen hiermit unsere Anregungen und Bedenken mit.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				◆
		1.2 Die GRZ in WA Gebieten ist in S- H auf 0.40 begrenzt. Ich glaube § 17 BauNVO sagt das aus. Die 20 %zentige Erhöhung auf 0,48 sind wir nicht bereit zu tollerieren. Eine erneute inakzeptable Bebauung wie gerade in Achternfelde abgeschlossen (klein Steilshoop jetzt schon im Volksmund) sollte mit allen Ihnen und uns (als Nachbarn und unmittelbar betroffenen) zur Verfügung stehenden Mitteln verhindert werden.	Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017 in seiner aktuellen Fassung anzuwenden. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum B 341 wurde die BauNVO im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes aktualisiert und ist auf Bebauungspläne, deren Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nicht bis zum 23.06.2021 durchgeführt worden ist (§ 25d BauNVO), anzuwenden. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall, da die öffentliche Offenlage erst am 28.06.2021 gestartet wurde. Dies ist insofern relevant, als dass sich die Begrifflichkeiten geändert haben und der letzte verbliebene Ausnahmetatbestand des § 17 Abs. 2 BauNVO abgeschafft wurde: Die bisherigen Obergrenzen (Altfassung) sind nun als Orientierungswerte (Neufassung)			◆	

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 21/0480 des StuV am 21.10.2021 und STV am 09.11.2021 Hier: T

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>anzusehen und es Bedarf im Grundsatz keiner städtebaulichen Begründung einer Überschreitung oder Maßnahmen zum Ausgleich.</p> <p>Dennoch wird das Eingehen auf die Überschreitung als wichtig erachtet und wird deswegen entsprechend dargestellt:</p> <p>Unter § 17 Abs. 1 BauNVO (Altfassung) wird die Obergrenze der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete mit einem Wert von 0,4 definiert.</p> <p>Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO (Altfassung) können die Obergrenzen jedoch in begründeten Fällen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn entsprechende Umstände oder Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden werden (Neufassung weggefallen).</p> <p>Durch die Planungen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Die Wohnungen und das Gebiet können ausreichend belichtet und belüftet werden. Zusätzlich erhalten die Wohnungen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Loggien oder Balkonen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze werden fast ausschließlich in Sockelgeschossen untergebracht. Die nicht überbauten Flächen sind dabei zu begrünen und führen somit zu einer Durchgrünung des Gebietes und damit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität. Zusätzlich stellen diese Flächen einen Baustein der Re-</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>genwasserrückhaltung dar, welches wiederum zu einer Verbesserung des Kleinklimas in dem neuen Gebiet führt. Ergänzend sorgt die Unterbringung von Fahrzeugen in den Sockelgeschossen, neben dem Wegfall von großflächig versiegelter, oberirdischen Stellplatzflächen, auch zu einer zusätzlichen Lärmentlastung der Anwohner und Nachbarn. Es werden also durch die vorgesehenen Maßnahmen entsprechende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht.</p> <p>Auch werden durch die Planung nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Denn die vorliegende Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB dar: Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Umwandlung von vormals gewerblich genutzten, dann jahrelang brachliegender Flächen in Wohnbauflächen in zentraler Lage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung. Die Nutzung bzw. Versiegelung bisher noch unbebauter Flächen für die Schaffung weiteren erforderlichen Wohnraumes kann so vermieden werden. Dies ist insbesondere aus ökologischer Sicht vorzuziehen. Denn diese unbebauten Flächen hätten vermutlich eine wesentlich höhere Biodiversität, als die bereits genutzten Flächen des Plangebietes, aufzuweisen.</p> <p>In Bezug auf das städtebauliche bzw. stadträumliche Einfügen in die Umgebung ist darauf zu verweisen,</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>dass sich die Gebäude an die vorhandenen Strukturen anlehnen und einen Übergang schaffen. So befindet sich das Gebiet in einem Übergangsbereich von größeren baulichen Strukturen, sowohl wohnbaulich wie auch gewerblich, zu einer kleinteiligen Bebauung an der Garstedter Feldstraße. Mit den maximalen Gebäudehöhen von IV-Vollgeschossen zzgl. sogenanntem Staffelgeschoss am Kösliner Weg wird die vorhandene bauliche Struktur im diesem Bereich des Kösliner Wegs / Kohfurth aufgenommen. Die II-geschossige Mehrfamilienhausbebauung bildet in seiner Abstufung den Übergang zu den Einfamilienhäusern an der Garstedter Feldstraße. Aufgrund eines Abstandes von rund 60 m zwischen diesen Gebäuden und der nördlichen Lage der Neubebauung zum kleinteiligen Bestand wird keine Betroffenheit der Nachbarn gesehen. Vielmehr sind nach der Rechtsprechung des BVerwG Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht nachbarschützend. Sie dienen öffentlichen (städtebaulichen) Interessen.¹</p> <p>Ergänzend ist hierbei auch darauf zu verweisen, dass durch das bestehende Planungsrecht bereits eine Bebauung auf dieser Fläche in ähnlicher Höhe vorsieht.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung ist die vorgesehene GRZ von 0,48 unter Berücksichtigung aller Belange städ-</p>				

¹ BeckOK BauNVO/Jaeger, 26. Ed. 15.7.2021, BauNVO § 16 Rn. 31

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>tebaulich vertretbar, sodass kein Erfordernis zur Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung vorliegt. Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte, dass durch die vorliegende Planung nachbarliche Konflikte und dauerhafte Spannungen ausgelöst werden.</p> <p>Von daher wird die Anregung nicht berücksichtigt.</p>				
		<p>1.3 Die Grünflächen stehen damit in einem auffälligen Mißverhältnis zu den versiegelten Flächen. Man kann dadurch den Eindruck gewinnen, das es sich hier um ein Gefälligkeits B.Plan zu Gunsten des Investors handelt.</p> <p>Von zeitgemäßer umweltpolitischer Vorgehensweise aber keinesfalls.</p>	<p>In Bezug auf diese Stellungnahme ist ebenfalls darauf zu verweisen, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) – und damit übergeordnet betrachtet eine zeitgemäße umweltpolitische Vorgehensweise.</p> <p>So wird im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen gefordert, die Belange einer sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden und damit im Ergebnis insgesamt nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen und in Einklang zu bringen. Es soll übergeordnet eine sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten, die auch eine Verantwortung gegenüber künftigen Generationen trägt.</p> <p>Diese Anforderungen erfüllt der Bebauungsplan.</p> <p>Mit etwa 250 geplanten Wohneinheiten und einem Mindestanteil von 30 % geförderten Mietwohnungen leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung. Dabei werden bereits erschlossene, baulich genutzte bzw. bereits vor-</p>			◆	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>mals versiegelte Flächen dieser Umnutzung zugeführt.</p> <p>Die Neuversiegelung bisher noch unbebauter Flächen zur Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung kann somit vermieden werden. Dies ist insbesondere aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht vorzuziehen. Denn diese unbebauten Flächen hätten vermutlich eine wesentlich höhere Biodiversität, als die bereits genutzten Flächen des Plangebietes, aufzuweisen und müssten voraussichtlich zunächst erschlossen werden, was höhere monetäre Aufwendungen bedeuten würde.</p> <p>Weiterhin gibt es, durch den Bebauungsplan gesichert, das Erfordernis der Begrünung der unterbauten Flächen. Diese unterbauten Flächen entstehen aufgrund der Stellplatzanforderungen durch die Neubauten, welche in jedem Fall nachzuweisen sind. Durch die Überdeckelung und einer festgelegten Begrünung können diese Flächen, anders als großflächige Stellplatzanlagen, dennoch einen Baustein für die Verbesserung des Kleinklimas, der Wasserrückhaltung und der Durchgrünung des Quartiers bilden.</p> <p>Durch weitere Festsetzungen in Bezug auf die Erhaltung und Anpflanzung von Grünstrukturen ist der Investor verpflichtet dieses umzusetzen. Neben der Eingrünung des Gebietes zu den angrenzenden Nachbargrundstücken betrifft dieses auch den Erhalt der Baumreihe im nördlichen Gebietsbereich sowie</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			<p>des Knickes im Osten. Dieser ist zusätzlich durch den Investor aufzubessern und zukünftig zu erhalten. Zur Einhaltung der erforderlichen Abstände wurde die bauliche Ausnutzung im Vergleich zu der ersten städtebaulichen Planung reduziert und entsprechend über den Bebauungsplan in dieser eingeschränkten Weise festgesetzt.</p> <p>Von daher wird eine Vielzahl der Flächen im Gebiet entweder be- oder eingegrünt sowie die vorhandenen Bäume Großteils erhalten und der vorhandene Knick deutlich aufgebessert.</p> <p>Der Eindruck eines „Gefälligkeits-B-Plan“ ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan wurde nach den geltenden Rechtsvorschriften erstellt und begründet. Der Investor musste in diesem Zuge Einschränkungen hinnehmen. Diese sind sowohl seitens der Verwaltung als auch der Politik benannt worden und umgesetzt worden. So hat der Investor neben den Vorgaben zu Gebäudehöhen, Schutz und Schaffung von Grünstrukturen auch eigene Flächenanteile als neue hergestellte Straßenfläche kosten- und lastenfrei an die Stadt abzugeben, wodurch sich die Baufläche des Investors deutlich reduziert.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
		<p>1.4 Bei Rücknahme der GFZ auf 0,4 könnten auch die mit 4 m oder 4,4 m geplanten Abstandsflä-</p>	<p>Die Gebäude halten einen Abstand von mindestens 4,00 m zu den angrenzenden Grundstücken ein. Sie überschreiten hierbei sogar die bauordnungsrechtlich</p>			◆	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>chen zu den Grundstücken der Garstedter Feldstraße auf 6 bis 7 Meter erhöht werden. Also Nachbarschafts friedlicher und Grünstreifen politischer angemessener. Oder vielleicht ein Baufeld in WA 3b reduzieren</p>	<p>festgelegten Mindestabstandsflächen von 3,00 m. Dies ist insofern relevant, als dass der Ursprungsbebauungsplan hierzu keine Vorgaben gemacht hat und somit allein die Vorgaben der Landesbauordnung ge-griffen hätten.</p> <p>Aufgrund des großen Abstandes zu den vorhandenen Gebäuden und auch der Lage nördlich von diesen Grundstücken erfolgt keine nachbarliche Beeinträchtigung im Sinne des Planungsrechtes. Eine Vergrößerung der Abstände war u.a. aufgrund der Ausbildung einer neuen Erschließungsstraße nicht möglich. Durch die Eingrünung zu den Nachbarn sowie des vorhandenen Baumbestands ist davon auszugehen, dass eine gegenseitige Einsehbarkeit reduziert wird.</p> <p>Im Zuge der Entwicklung des Baugebiets WA 3b wurde bereits auf die nachbarlichen Belange eingegangen. So wurde die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt, das geplante Staffelgeschoss ist zurückversetzt zur geplanten neuen Erschließungsstraße. Dadurch wird das Gebäude niedriger als eine bisher über das anzuwendende planungsrecht mögliche Bebauung. Diese sähe für das gesamte Grundstück, und damit auch zur südlichen Grundstücksfläche, eine IV-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 12,00 m vor. Weiterhin wurde in diesem Bereich, anders als am Kösliner Weg, eine offenere bzw. kleinteiliger und damit durchlässigere Baustruktur gewählt.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Die Anregung wird nicht berücksichtigt.				
2.	Einwender 2 vom 11.09.2021	<p>2.1 im Flora-/ Baumgutachten für den angestrebten Bebauungsplan Nr. 341/ Kösliner Straße in Norderstedt ist ein Fehler unterlaufen.</p> <p>Die als Nr. 15 bezeichnete Hecke besteht in Höhe meines Grundstückes, Garstedter Feldstraße ■, sowie der Nachbargrundstücke, überwiegend aus Kirschpflaumen mit roten und gelben Früchten. Zwar ist dies auch ein Rosengewächs, aber eben keine Traubenkirsche, wie im Flora-/ Baumgutachten ausgeführt.</p>	<p>In der gutachterlichen Stellungnahme zum Zustand des Baumbestandes wurde die mit Nr. 15 kartierte Hecke als freiwachsende Strauchhecke angesprochen, die an der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 5,0 m vorwiegend aus Traubenkirschen und Brombeeren besteht. Das schließt jedoch nicht aus, dass auch andere Gehölze in der Hecke vorhanden sind.</p> <p>Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Heckenstruktur stellt sich damit nicht als grundlegend fehlerhaft dar.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>			◆	
		<p>2.2 Auch wurde der Eindruck im Flora-/ Baumgutachten geweckt, dass die Hecke abgängig sei. Dies ist nicht der Fall. Es ist üblich, dass einige schnell wachsendere Pflanzen den Lebensraum der langsam wachsenden Pflanzen beeinträchtigen. Es sind viele, sehr vitale Kirschpflaumen vorhanden. Diese tragen so viele Früchte, dass gelegentlich sogar Äste abbrechen. Dies ist aber kein Zeichen einer sterbenden Pflanze.</p> <p>Auch stehen diese Pflanzen nicht 1 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt, sondern markieren die Grundstücksgrenze. Früher war es in</p>	<p>Es wurde eine genaue Vermessung der Grundstücksgrenzen vorgenommen. Hierfür wurden auch die Grenzsteine tatsächlich ermittelt und entsprechend vermessungstechnisch genau verortet. Dabei zeigte sich, dass die vorhandenen Zäune der Anlieger der Garstedter Feldstraße die Grundstücksgrenzen markieren und die Strauchhecke nördlich dieser Grenze steht.</p> <p>Das Gutachten bewertet die Strauchhecke nicht grundsätzlich als abgängig, sondern sieht vielmehr erste Anzeichen eines Zusammenbruches in Teilbereichen der Strauchheckenstruktur. Zusätzlich sind demnach Teilbereiche abgestorben. Dies wird jedoch</p>			◆	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>ländlichen Gebieten üblich, Grundstücksgrenzen mit Bäumen und Hecken zu kennzeichnen. Grenzsteine hätte man umgepflügt.</p>	<p>nicht auf die gesamte Strauchhecke bezogen. Für diese wird allerdings perspektivisch ein allgemeiner Zusammenbruch erwartet, der aufgrund des Alters und der gegenseitigen Wuchskonkurrenz der vorhandenen Sträucher entsteht. Daher wird die Strauchhecke langfristig nicht als erhaltungswürdig betrachtet und nach Empfehlung aus dem Gutachten eine alternative Anpflanzung zu etablieren.</p> <p>Dies wird auch über den Bebauungsplan angestrebt. So ist hier die Anpflanzung von Sträuchern in einer Breite von 1,50 m vorgesehen. Diese sollen ebenfalls perspektivisch für eine gute Eingrünung des Gebietes sorgen und als Sichtschutz dienen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>				
		<p>2.3 Auch ist fälschlicherweise im Faunabericht von quasi-faunafreien Grundstücken berichtet worden. In dieser Hecke leben unterschiedliche Arten von Singvögeln. Von der Amsel bis zum Zaunkönig ist hier alles vertreten. Auch leben dort Eichhörnchen, Igel, etc. Selbst einen Feldhasen habe ich dort schon gesehen.</p>	<p>In der faunistischen Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 341 werden auf den Seiten 4 und 5 die potenziell vorhandenen Brutvögel erwähnt. Es wird darauf verwiesen, dass die potenziell vorhandenen Gehölzvögel nur am Rand des Untersuchungsgebiet brüten können. Bezogen auf die große Freifläche müssen alle Vogelarten die angrenzenden Flächen in der Umgebung mit nutzen, denn die vom Vorhaben betroffenen Bereiche sind zu klein für komplette Reviere.</p>	♦			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Somit wird auch die Bedeutung der angesprochenen freiwachsende Feldhecke in der Untersuchung berücksichtigt. Damit ist die Anregung bereits berücksichtigt worden.				
		2.4 Diese Hecke kann also nicht perspektivisch mal entfernt werden. Sie ist schützenswerter Lebensraum und eine Grenzbeplantzung. Änderungen der Grenzbeplantzung bedarf nach Schleswig-Holsteinischem Nachbarschaftsgesetz der Zustimmung beider Grundstückseigentümer. Meine bekommen Sie nicht.	<p>Die Strauchhecke steht nördlich der Zäune der Grundstücke an der Garstedter Feldstraße. Im Zuge der konkreten Grundstücksvermessung wurde die Lage der tatsächlichen Grundstücksgrenze anhand der vorgefundenen Grenzsteine aufgenommen und abgeglichen. Dabei wurde ermittelt, dass die vorhandenen Gartenzäune entlang der Grundstücksgrenze laufen und damit die Grenze markieren. Die Strauchhecke steht damit auf dem Grundstück des Vorhabenträgers, ggf. ragen aufgrund des freien Wuchses Teile der Hecke in die angrenzenden Grundstücke hinein. Der Stamm liegt jedoch auf dem Vorhabengrundstück, von daher sind nachbarliche Belange nicht berührt.</p> <p>Daher ist eine perspektivische Entfernung der Hecke möglich, auch da der Hecke gutachterlich ein aufgrund des Alters und seiner Wuchsstruktur nicht erhaltungswürdiger Zustand bescheinigt wird. Als Kompensation ist in diesem Bereich, entlang der Grundstücksgrenze, eine Neuanpflanzung durch den Vorhabenträger zu setzen. Diese muss aus heimischen, standortgerechte Gehölzen bestehen, die auch über den Bebauungsplan festgelegt sind (siehe Anlage Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte</p>			◆	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Gehölze). Diese heimischen Gehölze bieten für die heimische Tierwelt weiterhin einen passenden, wenn auch neugepflanzten Lebensraum. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.				
		2.5 Bitte bestätigen Sie (Bauamt Norderstedt) mir, dass Sie dieses E-Mail bekommen haben und berücksichtigen werden.	Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde dem Anregungsgeber eine Zwischenmeldung zugesandt. Die Anregung wurde berücksichtigt.	♦			

Gez. Kerlies

2. III, Herr Magazowski, z.K.

3. 60, Frau Rimka, z.K.

4. z.d.A.