



Stadt Norderstedt
Die Oberbürgermeisterin

Anlage zur Niederschrift

vom 01.12.2022 TOP 9.3



NORDERSTEDT
Zusammen. Zukunft. Leben.

Stadt Norderstedt • Postfach 1980 • 22809 Norderstedt



Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Fachbereich Planung

Ihr(e) Gesprächspartner(in) Herr Marwitz
Zimmer-Nr. 205
Telefon direkt 040 / 535 95 205
Fax 040 / 535 95 87205
E-Mail til.marwitz@norderstedt.de
Datum 22.11.2022

Ihr Zeichen / vom

Unser Zeichen / vom

**Betreff: Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vom 03.11.2022
im Sitzungsraum 2, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt
Bezug: Ö 10.3 Einwohnerfrage zum im Verfahren befindlichen
Bebauungsplan B-110, 22. Änderung, hier: divers**

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 03.11.2022 haben Sie verschiedene Fragen gestellt. Die noch nicht bereits direkt in der Sitzung beantworteten Fragen (siehe Niederschrift) werden nachfolgend beantwortet:

Frau [REDACTED] weist im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Besprechungspunkt zu Fragen des Innen- und Außenbereichs darauf hin, dass es sich auch hier um einen „homogenen Siedlungszusammenhang“ handelt. Frau [REDACTED] fragt, ob hier bedacht wurde, dass es sich um einen gewachsenen Ortsteil handelt, in welchem auch Wohnheitsrecht gilt?

Antwort: Es handelt sich um einen gewachsenen Ortsteil, der sich bereits im Umbruch und der Erneuerung befindet. Mit den Bauprojekten von AdlersHorst am Alten Kirchenweg/ Stonsdorfer Weg hat bereits eine zeitgemäße Nachverdichtung, mit mindestens 3 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss, stattgefunden bzw. findet statt (siehe Bebauungsplan Nr. 110, 21. Änderung).

Bei der Vorabstimmung des Konzeptes des Investors mit der Verwaltung, sowie der dafür notwendigen Baurechte auf Bebauungsplanebene, wurden diese Entwicklungen sowie die Bestandsbebauung bedacht. Zudem wurde abgewogen, wie groß das maximal zulässige Maß der Nachverdichtung im Sinne einer qualitativen Stadtentwicklung festgesetzt werden sollte. Eine Art Wohnheitsrecht gibt es in diesem Kontext nicht.

Frau [REDACTED] weist auf die in der Schweiz übliche Verfahrensweise unter Hinzunahme von realistischen Schablonen zur Darstellung des Schattenwurfes hin und fragt, warum dieses nicht hier durchgeführt wird.

HAUSANSCHRIFT

Rathausallee 50
22846 Norderstedt
Tel.: 040 53595-0
Fax: 040 53531383
Mail: info@norderstedt.de

POSTFACHANSCHRIFT

Postfach 1980
22809 Norderstedt

BANKVERBINDUNG

Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN: DE80 2019 0109 0045 0015 60
BIC: GENODEF1HH4

Hamburger Sparkasse
IBAN: DE83 2005 0550 1331 1210 02
BIC: HASPDEHHXXX

Sparkasse Holstein
IBAN: DE25 2135 2240 0135 8587 77
BIC: NOLADE21HOL

Steuernummer: 11 298 30285
USt-ID: DE13 486 0025
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 09ZZZ00000039480

Weitere Informationen erhalten
Sie auf unserer Website:

norderstedt.de



Stadt Norderstedt • Postfach 1980 • 22809 Norderstedt

Frau [REDACTED] fragt, wann die Verschattungsstudie eingesehen werden kann (im Rahmen der Offenlage, Antwort der Verwaltung) und wieso dieses keine Schattenwürfe enthalten würde?

Antwort: Die Beurteilung der Verschattungssituation richtet sich nach den in der Bundesrepublik Deutschland anzuwendenden Normen. Daher wurde ein Verschattungsgutachten erstellt, das der Beurteilung der Besonnung (gemäß DIN EN 17037) und der daraus ableitbaren Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen dient. Zur besseren Verdeutlichung der Schattenwürfe der Bestandssituation und der möglichen zukünftigen planungsrechtlichen Situation wurde das Gutachten um Schattenvisualisierungen zum Stichtag der Tag- und Nachgleiche (20. März bzw. 23. September) ergänzt.

Wonach wird die Definition „gesundes Wohnen und Arbeiten“ festgelegt?

Antwort: Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dieser Begriff ist in Kommentierungen und Rechtsprechungen näher erläutert.

Gibt es eine Möglichkeit zur Verkleinerung des Objektes?

Antwort: Die im Ausschuss vorgestellte Kubatur erscheint der Verwaltung städtebaulich sinnvoll. Im weiteren Verfahren wird im Zuge der Auswertung der formalen Offenlage abgewogen, ob Verkleinerungen des Objektes erforderlich sind.

Wie wird mit möglichen Entschädigungsansprüchen aufgrund der eintretenden Wertminderung umgegangen? Die Häuser seien faktisch nicht mehr zu verkaufen und es handele sich um eine Enteignung.

Antwort: Die Erneuerung des Quartiers Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg wertet das bestehende Quartier städtebaulich mit einer zeitgemäßen, den heutigen Ansprüchen gerechten, Nachverdichtung auf. Von daher ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Nachverdichtung, und die damit einhergehende Erhöhung der Wohneinheiten, eine Verminderung der Wohnqualität in den Bestandsimmobilien zur Folge hat. Vielmehr geht es darum eine nicht mehr zeitgemäße und in schlechtem Zustand befindliche Immobilie durch einen Neubau zu ersetzen. Die Vorschriften des Planungsschadensrechts sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens. Die Einschätzung, dass die Häuser nicht mehr zu verkaufen

HAUSANSCHRIFT

Rathausallee 50
22846 Norderstedt
Tel.: 040 53595-0
Fax: 040 53531383
Mail: info@norderstedt.de

POSTFACHANSCHRIFT

Postfach 1980
22809 Norderstedt

BANKVERBINDUNG

Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN: DE80 2019 0109 0045 0015 60
BIC: GENODEF1HH4

Hamburger Sparkasse
IBAN: DE83 2005 0550 1331 1210 02
BIC: HASPDEHHXXX

Sparkasse Holstein
IBAN: DE25 2135 2240 0135 8587 77
BIC: NOLADE21HOL

Steuernummer: 11 298 30285
USt-ID: DE13 486 0025
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 09ZZZ00000039480

Weitere Informationen erhalten
Sie auf unserer Website:

norderstedt.de



Stadt Norderstedt
Die Oberbürgermeisterin



Stadt Norderstedt • Postfach 1980 • 22809 Norderstedt

sind, kann daher nicht nachvollzogen werden. Eine Enteignung findet nicht statt.

Abschließend möchte ich Sie darauf hinweisen, dass Ihnen im Rahmen der formalen Offenlage (nach § 3 Abs. 2. BauGB) die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich (im Hamburger Abendblatt) bekannt gemacht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Til Marwitz

HAUSANSCHRIFT

Rathausallee 50
22846 Norderstedt
Tel.: 040 53595-0
Fax: 040 53531383
Mail: info@norderstedt.de

POSTFACHANSCHRIFT

Postfach 1980
22809 Norderstedt

BANKVERBINDUNG

Volksbank Raiffeisenbank eG
IBAN: DE80 2019 0109 0045 0015 60
BIC: GENODEF1HH4

Hamburger Sparkasse
IBAN: DE83 2005 0550 1331 1210 02
BIC: HASPDEHHXXX

Sparkasse Holstein
IBAN: DE25 2135 2240 0135 8587 77
BIC: NOLADE21HOL

Steuernummer: 11 298 30285
USt-ID: DE13 486 0025
Gläubiger-Identifikationsnummer:
DE 09ZZZ00000039480