

Bebauungsplan Nr. 352 Norderstedt
"Zwischen Altem Buckhörner Moor und Pappelstieg"

Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Pappelstieg, nördlich Buchenweg, östlich Altes Buckhörner Moor

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.	Einwender 1 03.01.2025	Die Pflagediakonie entwickelt zusammen mit der Ev. Luth. Emmaus-Kirchengemeinde Norderstedt den Grundstücksteil an der Heidbergstraße 2 und das Grundstück Pappelstieg 13. 1. Pappelstieg 13 Hier planen wir eine soziale Einrichtung, ein Sozialpädiatrisches-Zentrum -SpZ- (medizinische Nachbetreuung). Das Zustimmungsverfahren (Stadt Norderstedt, Kreis Bad Segeberg, Land Schleswig-Holstein, KV etc.) läuft bisher vielversprechend. Das SpZ ergänzt das Aufgabenfeld unserer Frühförderung in der Kirchenstraße. Ein Neubau ist zurzeit nicht geplant. Es wird jedoch erforderlich sein, einen Außenaufzug behindertengerecht anzubauen.	Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Hierbei werden für das Grundstück ausreichende Baurechte für eine soziale Einrichtung (Art der Nutzung), als auch für den Anbau eines behindertengerechten Außenaufzuges, festgesetzt. Die Anregungen werden berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.1		Wenn möglich soll das SpZ in den Neubau -Heidelbergstraße- Gemeindegrundstück integriert werden. Basis ist hier der Vertrag zwischen der Emmaus-Kirchengemeinde und der Pflegediakonie Alten Eichen. Ob ein Hinzuerwerb des Grundstücks Heidelbergstraße 4 durch die Kirchengemeinde möglich wird, ist heute nicht absehbar. Die bauliche Nutzung der Grundstücksteile orientiert sich an der Nachbarbebauung. Optional könnte eine Einbindung des Nachbargrundstücks Heidelbergstraße 4 mit Wegfall des Bauwuchs sinnvoll sein.	Der noch zu erarbeitende Bebauungsplanentwurf wird Festsetzungen beinhalten, die eine Nutzung von sozialen Einrichtungen zulässt. Bei Einbindung des Nachbargrundstücks Heidelbergstraße 6 ist der Fachbereich Planung rechtzeitig im Verfahren zu informieren, um die künftige Planung entsprechend anzupassen. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
1.2		2. Heidelbergstraße 2 Dieser Standort soll zu einem sozialen Zentrum weiterentwickelt werden. • Eine soziale Einrichtung der Pflegediakonie Alten Eichen. Geplant ist ein Sozialpädiatrisches-Zentrum -SpZ- (medizinische Nachbetreuung). • Betreutes Wohnen mit erweiterter Aufgabenstellung, Demenz WG mit Betreuung durch die Pflegediakonie Alten Eichen und altengerechte Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen. Es sind auch andere soziale Projekte denkbar, können aber erst zum Zeitpunkt des Planungsbeginns zu Grunde gelegt werden.	Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Hierbei werden für das Grundstück ausreichende Baurechte für eine soziale Einrichtung (Art der Nutzung) festgesetzt. Die Anregungen werden berücksichtigt.	X			
1.3		Wir wünschen eine Bebauung mit der Vorgabe 2g + Staffelgeschoß oder höher.	Die Anregung wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
1.4		Baugrenzen würden die zukünftige Entwicklung eher schaden als helfen.	Die Stadt behält sich vor aus städtebaulichen Gründen Baugrenzen festzusetzen. Da die Baugrenzen für Gemeinbedarfsflächen i.d.R. in ihrer Ausdehnung großzügig festgesetzt werden, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese der zukünftigen Entwicklung schaden werden. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.		X		
1.5		Gegen die Planungen unserer Nachbarn haben wir keine Einwände. Wir verweisen auf das Schreiben der Emmaus-Kirchengemeinde Norderstedt.	Zur Kenntnis genommen.				X
2.	Einwender 2 05.01.2025	1. Wir favorisieren die Variante 2, weil dadurch im Inneren eine größere Grünfläche entsteht, auf der vorhandene Biotop erhalten werden und neu Biotop entstehen können.	Zur Kenntnis genommen.				X
2.1		2. Für die Häuser sollten, zumindest im Pappelstieg, Satteldächer vorgesehen werden, weil dadurch ein zur Umgebung passendes Erscheinungsbild gewährleistet wäre. Eine Bebauung mit Häusern mit Dachterrasse ist am Pappelstieg nicht erforderlich, weil die nach Westen ausgerichtete Terrasse nicht verbaut werden kann und so die Besonnung gewährleistet ist. Eine Einheitlichkeit der Bebauung sollte mehr aus der Perspektive der Straßenzüge (Pappelstieg / altes Buckhörner Moor) gedacht werden, als aus der Perspektive des Gesamtgebietes.	Die Festlegung, ob Dachformen festgesetzt werden erfolgt im weiteren Verfahren. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
2.2		3. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Bereiches, das nach den Wärmeplan für Norderstedt für den Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen ist. Deshalb sollte der Bebauungsplan eine klimaneutrale Energieversorgung ermöglichen. Das könnte geschehen durch: - Dachformen, die eine möglichst große Fläche für die Montage von Fotovoltaikmodulen aufweisen. Z.B. Satteldächer	Der noch zu erarbeitende Bebauungsplanentwurf wird eine klimaneutrale Energieversorgung ermöglichen. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass Fotovoltaik-Module auf verschiedenen Dachformen umgesetzt werden können. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
2.3		- Im Inneren des Plangebietes (Grünbereich) sollte es eine Möglichkeit geben Fotovoltaikmodule, ggf. aufgeständert, im Abstand von min. 15 m von der Bebauung aufzustellen	Der noch zu erarbeitende Bebauungsplanentwurf wird die Errichtung von Fotovoltaikanlagen die zur privaten Versorgung dienen (Nebenanlagen), und der Hauptnutzung untergeordnet sind, planungsrechtlich auf den Baugrundstücken ermöglichen. Regelungen zur Anordnung (z.B. Mindestabstände) sind im weiteren Verfahren geplant. Hinweise: Ein Abstand von 15 m zur Bebauung muss nicht zwingend eingehalten werden, da die optische Gewöhnungsbedürftigkeit für sich genommen kein Ablehnungsgrund ist. Dennoch wird auf das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) hingewiesen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.		X		
2.4		- Ausweisung eines Bereiches im Inneren des Plangebietes (Grünbereich) an dem der Aufbau einer gemeinschaftlich genutzten Wärmepumpe zulässig ist. Dafür wäre dann auch eine Zufahrt vorzusehen.	Der noch zu erarbeitende Bebauungsplanentwurf wird die Errichtung einer gemeinschaftlich genutzten Wärmepumpe (untergeordnete Nebenanlage gem. § 14 Abs. 1 BauNVO) im		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Inneren des Plangebietes (Grünbereich; der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt) planungsrechtlich ermöglichen. Dennoch wird auf das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) hingewiesen. Da der Innenbereich als „ruhiger Erholungsbereich“ von Kraftfahrzeugen freigehalten werden soll, sind Zufahrten hier nicht zulässig. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.				
3.	Einwender 3 07.01.2025	anbei einige Überlegungen und Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 352, der am 26.11.2024 vorgestellt und erörtert wurde. Wir begrüßen den Antritt der Stadt Norderstedt, mit einem Bebauungsplan für dieses Quartier langfristig Planungssicherheit herzustellen.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.1		Bei der Vorstellung am 26.11. wurde deutlich, dass keine der beiden Varianten hinsichtlich wichtiger Kennzahlen, wie der Anzahl möglicher Wohneinheiten, einen Vorteil bietet.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.2		Aus unserer Sicht könnte Variante 1 einen Vorteil bieten, da die Ausrichtung und Form der Dächer die effizientere Nutzung von Solarenergie ermöglicht.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.3		Variante 2 beinhaltet neben der anderen Gebäudestruktur eine grundlegende Restrukturierung der Flurstücke in diesem Quartier. Das ist in Variante 1 nur entlang des Buchenwegs der Fall.	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
3.4		Da durch diese Restrukturierung gegenüber Variante 1 kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, sehen wir keine Notwendigkeit für eine solche Maßnahme.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.5		Im Norden des Plangebietes wird die Bebauung wesentlich durch die Pläne der Kirche bestimmt, die jedoch noch nicht vorliegen. Ein Abwägen und Ausgleichen der Interessen von Kirche und der umliegenden Grundstückseigentümer kann also erst in einem späteren Planungsschritt erfolgen.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.6		Unser besonderes Interesse gilt verständlicherweise dem Grundstück Heidbergstraße 6.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.7		In der Variante 1 ist der bebaubare Bereich stark nach hinten versetzt. Das führt unserer Ansicht nach dazu, dass die Bebauung aus Sichtrichtung Pappelstieg anmutet, wie eine zweireihige Bebauung (Hinterbauung), die ja vermieden werden soll; aus Sicht Neidbergstrasse, von der das Grundstück erschlossen ist, wirkt es wie eine Baulücke (Brache). Der Bezug zur direkten Nachbarschaft geht verloren. Das ist aus unserer Sicht keine sinnvolle oder wünschenswerte Variante.	Planungsrechtlich handelt es sich bei der Variante 1 zum Grundstück Heidbergstraße 6, aufgrund der Erschließung von der Heidbergstraße, nicht um eine Bebauung in zweiter Reihe. Im weiteren Verfahren wird die mögliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Hierbei wird auch die Auswertung des vorhandenen Baumbestandes eine Rolle spielen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.		X		
3.8		In der Variante 2 ist der bebaubare Bereich, wie im Ist- Zustand, im vorderen Bereich des Grundstücks angeordnet. Jedoch ist die Geschosshöhe, anders als bei allen anderen Gebäuden des Plangebiets auf ein Geschoss begrenzt.	Der Vorschlag einer I-Geschossigkeit ist zu diesem frühen Zeitpunkt auf den vorhandenen Baumbestand zurückzuführen. Im weiteren Verfahren wird erörtert, ob auch eine II-Geschossigkeit (ggf. mit Staffelgeschoss) ermöglicht werden soll. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Wir können uns durchaus vorstellen, im Rahmen des kommenden Bebauungsplans unser Haus aufzustocken. Wir halten diese geplante Einschränkung nicht für angemessen.					
3.9		Ursache für diese Einschränkungen der Nutzbarkeit des Grundstücks Heidbergstraße 6 sind Bäume, die direkt an der Grenze zu diesem Grundstück auf den Nachbargrundstücken stehen und im Zusammenwirken mit der Baumschutzverordnung in Norderstedt die Nutzungsoptionen auf dem Grundstück stark einschränken.	Zur Kenntnis genommen.				X
3.10		Unser Vorschlag ist deshalb, die aktuelle Entwicklung eines Bebauungsplans zu nutzen, um auch hier einen Ausgleich zu schaffen. In diesem Quartier stehen einige Bäume in Bereichen, die in beiden Varianten in den Kernzonen für potentiell bebaubare Bereiche stehen oder diese stark einschränken. Andererseits soll im Kernbereich des Quartiers in beiden Varianten die bestehende Grünstruktur gesichert werden. Aus unserer Sicht bietet es sich an, den grünen Kernbereich zu nutzen, um dort im Nahraum Ausgleich zu schaffen für Bäume, die ansonsten einen konsistenten Bebauungsplan ver- oder behindern.	Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren erhoben. Die Anregung, diesen Ausgleich im „grünen Kernbereich“ erfolgen zu lassen, wird zur Kenntnis genommen.				X
3.11		Ein zentrales Problem durch diese Nachverdichtung mit einer Verdoppelung der Wohneinheiten ist der entstehende Verkehr. Die aktuellen Straßen, insbesondere der Pappelstieg, sind kaum in der Lage diese zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Eine Erhöhung der Wohneinheiten von ca. 50 auf 100 Stück und die damit zusätzlich zu erwartenden Verkehre können von den Erschließungsstraßen (Pappelstieg, Buchenweg, Altes Buckhörner Moor und Heidbergstraße) weiterhin abgewickelt werden. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
3.12		Das Planungsziel, den ruhenden Verkehr in den vorderen Grundstücksbereichen anzuordnen ist da hilfreich aber unserer Meinung nach nicht ausreichend.	Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf allen Grundstücken im vorderen Bereich möglich. Die Anregung wird daher nicht berücksichtigt.			X	
3.13		Ein Verkehrsgutachten unter Berücksichtigung der Veränderungen durch den kommenden Bebauungsplan und weiterer, laufender und geplanter Veränderungen in Norderstedt Mitte könnte erforderliche, zusätzliche Maßnahmen oder aber auch, Einschränkungen bei der Erstellung des Bebauungsplans bringen.	Aufgrund des geringen Umfangs von zusätzlichen 50 Wohneinheiten ist die fachliche Einschätzung der städtischen Verkehrsplanerinnen in diesem Fall ausreichend. Von einem Verkehrsgutachten wird daher abgesehen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			X	
4.	Einwender 4 08.01.2025	als Besucher Ihrer Informationsveranstaltung vom 26.11.2024 und als indirekt betroffener Anwohner (Pappelstieg Nr. X) möchte ich nun doch noch die Gelegenheit zu einer Stellungnahme nutzen. Bitte sehen Sie es mir nach, wenn ich aus einem sehr persönlichen Blickwinkel „argumentiere“ und es Ihnen vielleicht sehr naiv und einfältig erscheint. Es fällt mir nicht leicht, meine Gedanken fachgerecht zu formulieren, daher schreibe ich Ihnen mit reichlicher Verzögerung erst jetzt.	Zur Kenntnis genommen.				X
4.1		Zunächst einmal danke ich Ihnen, dass Sie den Bebauungsplan so offen mit den betroffenen Anwohnern kommunizieren, uns in die Planung mit einbeziehen und an unserer Meinung interessiert sind.	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
4.2		Es freut mich sehr, dass Sie mit diesem Bebauungsplan beabsichtigen, überdimensionierte Bauten, wie sie in der Vergangenheit genehmigt wurden, zu verhindern und für ein einigermaßen einheitliches Gesamtbild zu sorgen. Das ist prinzipiell zu begrüßen.	Zur Kenntnis genommen.				X
4.3		Trotzdem bin ich mit der angestrebten Entwicklung nicht glücklich, und nach langem Nachdenken kann ich mein Unbehagen in einem Satz zusammenfassen: Warum muss es zweigeschossig und dreigeschossig werden?	Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In keiner anderen Stadt in Schleswig-Holstein ist der Bedarf so hoch. Nur die Insel Sylt liegt bei der Wohnungsknappheit vor Norderstedt. Es ist also unsere gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen. Heute mehr als jemals zuvor. Eine II-Geschossigkeit in den Bereichen Pappestieg, Heidbergstraße und Altes Buckhörner Moor ist vom Maß der Nutzung als zeitgemäße Nachverdichtung zu bewerten. Ebenso wie eine III-geschossige Bebauung entlang des Buchenweges. Dies ist vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung entlang der Straße Buckhörner Moor ebenfalls städtebaulich sinnvoll. Eine Reduzierung der geplanten			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Geschossigkeiten kommt demnach nicht in Frage. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.				
4.4		Wenn Sie sich im betroffenen Quartier umschauen, so werden Sie feststellen, dass die überwiegende Mehrheit der alten, noch bestehenden Bebauung eingeschossig (+ Dachgeschoss) ist. Wenn Sie sehen wollen, wie eine zweigeschossige Hauswand wirkt, dann müssen Sie sich nur noch einmal den Neubau im Pappelstieg Nr. 5 anschauen. Er wirkt mächtig, wuchtig, nimmt Licht und erschlägt einen förmlich. Was mir persönlich konkret bevorsteht ist der Abriss des Hauses Nr. 3 gegenüber. Wenn ich mir hier einen zweigeschossigen Bau vorstelle, ist es ja fast schon egal, ob das Haus mit der Giebel- oder der Traufseite zur Straße steht. Zweigeschossig ist in jedem Fall höher als eingeschossig. Sollte ich auswählen, was mir lieber wäre, so würde ich eine Ausrichtung der Giebelseite zur Straße hin bevorzugen - dann käme wenigstens noch etwas Licht und Grün durch die Baulücken. Dies hätte allerdings für den direkten Nachbarn (Familie X, Nr. 1b) den Nachteil, dass der weiter ins Grundstück hineinragende Baukörper ihren Garten stärker beschatten würde. Eine Stellung mit der Traufseite zur Straße wirkt wie eine massive, erdrückende Mauer, auf die ich zukünftig gucken müsste. Sie dürfen gerne über mich schmunzeln, aber noch kann ich den Sonnenuntergang im Westen durch die Baulücken sehen. Zweigeschossig bedeutet für mich in jedem Fall: zukünftig weniger Licht!	Durch die Wahrung der Abstandsflächen gem. Landesbauordnung ist nicht davon auszugehen, dass keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Zudem dürfen die Baukörper, sofern es die Baugrenzen erlauben, eine max. Tiefe/Länge von 20 m haben. Somit wird ein „erdrückender Effekt“ minimiert. Eine zweigeschossige Bebauung an diesem Standort ist städtebaulich vertretbar und stellt eine angemessene Nachverdichtung dar. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
4.5		Ist eine Nachverdichtung in einem gewachsenen Quartier wirklich unumgänglich oder sogar gesetzlich vorgegeben?	Nachverdichtung ist ein seit Langem verfolgtes Ziel der Stadtentwicklung, der Vorrang der Innenentwicklung ist im Baugesetzbuch verankert. Im Kern geht es darum, dass bisher nicht baulich genutzte Flächen außerhalb der Orte geschützt werden sollen, um die Ausdehnung der Orte in die Landschaft zu begrenzen. Der Wohnraumbedarf soll vorrangig innerhalb der Orte durch Nachverdichtung erfolgen. So ist es der politische Wille das derzeitige Planungsrecht (§ 34 BauGB) mittels Bebauungsplan in geordnete Bahnen zu lenken. Hierzu dient das gem. BauGB durchzuführende Bauleitplanverfahren. Die Frage wurde beantwortet und wird zur Kenntnis genommen.				X
4.6		Eine Verdopplung der Einwohner in diesem Quartier bedeutet auch: doppelt soviel Verkehr! Und das bedeutet für die „Alteingesessenen“ mehr Lärm und zugeparkte Straßen. Das von Ihnen vorgesehene Parken auf dem Grundstück ist jetzt schon ein „Frommer Wunsch“. Entweder halten sich die Anwohner nicht daran oder sie besitzen auch schon mal mehr als nur ein Auto.	Im Rahmen eines jeden Baugenehmigungsverfahrens sind die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grund nachzuweisen. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wird geregelt, dass die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze möglich ist. Der öffentliche Straßenraum ist nicht dafür gedacht, private PKWs, die auf eigenem Grund stehen sollten, unterzubringen, da es nicht im Interesse der Allgemeinheit sein kann, Stellplätze für Private auf Kosten der Allgemeinheit zu finanzieren. Inwieweit sich Anwohner anders verhalten, ist über einen Bebauungsplan nicht zu regeln. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
4.7		Eine Verdopplung der Einwohner heißt auch: zusätzlicher Bedarf an Versorgungseinrichtungen. Kommt die Infrastruktur da denn noch hinterher? Wie sieht es mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Dienstleistungen u.a. aus?	Nach einer ersten Einschätzung werden aufgrund des geringen Umfangs von ca. 50 zusätzlichen Wohneinheiten vermutlich keine zusätzlichen Versorgungseinrichtungen erforderlich sein. Im weiteren Verfahren wird dies jedoch noch geklärt. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
4.8		Jede Nachverdichtung zerstört die ursprüngliche Struktur eines Wohnquartiers. Für mein Wohngebiet im Bereich Pappelstieg und Kastanienweg war ursprünglich einmal eine eingeschossige Doppelhaus-Bebauung mit Garten zur Selbstversorgung für Familien mit geringem Einkommen vorgesehen (Baujahr 1960/1961). Kann ein Wohngebiet, das ursprünglich für etwas ganz anderes konzipiert war, eine derartige Nachverdichtung überhaupt aufnehmen bzw. „verkräften“?	Das Quartier wurde aufgrund seiner zentralen Lage und Struktur als geeignet erachtet, nachverdichtet zu werden. Alle zu bewältigenden Themen werden im verfahren geklärt. Hierzu dient das umfangreiche Bauleitplanverfahren. Hierbei wird eine Begründung erarbeitet, die Antworten, auf die gestellte Frage liefern wird. Insgesamt befinden sich Wohnstandorte im stetigen Wandel, da sich die Wohnbedürfnisse im Laufe der Jahrzehnte ändern. Entsprechende bauliche Beispiele befinden sich bereits im Gebiet. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
4.9		Steht uns „Alteingesessenen“ nicht auch ein Bestandsschutz zu?	Für die (genehmigten) Gebäude besteht Bestandsschutz. Ein Schutz vor Veränderungen einer auch gesellschaftlichen Entwicklung besteht nicht. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
4.10		Ich würde mein Wohnquartier gerne so behalten, wie es jetzt ist. Für mich persönlich bedeutet jeder dieser massiven Neubauten ein Verlust an Wohnqualität! Für die neuen, angeblich so dringend benötigten Wohnungen wurden in der jüngeren Ver-	Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		gangenheit doch schon viele Gebiete neu erschlossen, und dort wurde dann auch kräftig gebaut. Damit meine ich z.B. das Garstedter Dreieck und die ehemaligen Freiflächen an der Ulzburger Straße zwischen Buchenweg und dem Ärztehaus (Richtung Rudolf-Schülke-Straße), außerdem die schon etwas älteren Neubaugebiete zwischen verlängerter Neidbergstraße und Buchenweg mit dem Rotdornweg, Weißdornweg und Weidenstieg. Reicht das noch nicht aus? Muss dann unbedingt auch noch ein Bestandsquartier nachverdichtet werden?	Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In keiner anderen Stadt in Schleswig-Holstein ist der Bedarf so hoch. Nur die Insel Sylt liegt bei der Wohnungsknappheit vor Norderstedt. Es ist also unsere gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen. Heute mehr als jemals zuvor. Da unabhängig von einem neuen Bebauungsplan planungsrechtlich bereits größere Gebäude im Quartier entstehen können, dient der Bebauungsplan Nr. 352 dazu die mögliche Nachverdichtung in einem geordneten, maßvollen Rahmen zu fassen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.				
4.11		Dazu erlaube ich mir nochmal eine sehr persönliche Anmerkung: Ich bin 2002 hierhergezogen, um aus einem dichtbebauten Hamburg-Eimsbüttel kommend in einer locker bebauten Siedlung mit viel Grün und „Gartenstadt“-Charakter mit beinahe schon ländlicher Umgebung zu leben. Nennen Sie mich naiv, aber ich hatte ernsthaft gehofft, dass dieser Zustand auch so bleiben würden. Statt dessen werde ich mehr und mehr zugebaut, immer mehr Grün verschwindet und beinahe jährlich werde ich dem Lärm von Neubauprojekten ausgesetzt. Damit meine ich auch die Aktivitäten im Kastanienweg und an der Ulzburger Straße, die man	Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 4.10. verwiesen. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		auch bei mir noch hört. Wie man eine zweigeschossigen Bauklotz absichert, konnte ich ab Mai 2023 erleben. Als die Spundwände für den Neubau Pappelstieg Nr. 5 in den Boden gerammt wurden, wackelte das Geschirr in meinen Küchenschränken. Und als Zugabe gab es zeitweilige Straßensperrungen, von denen ich überrascht wurde. Mit Sorge erwarte ich den Abriss des Hauses Nr. 3 mir schräg gegenüber und den entsprechenden Neubau.					
4.12		Auf eine Wertsteigerung meines Grundstücks würde ich auch gerne verzichten. Nach bisheriger Argumentation geht ja mit der Möglichkeit, ein Grundstück zweigeschossig bebauen zu dürfen, auch eine Wertsteigerung einher. Damit dürfte dann in absehbarer Zeit wieder einmal die Grundsteuer angehoben werden, und das kann und möchte ich mir momentan eigentlich nicht mehr leisten.	Die Erhebung der Grundsteuer erfolgt anhand von eigenen Kriterien des Gutachterausschusses. Der Bebauungsplan selbst hat damit nichts zu tun. Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.				X
4.13		Das Bauen am Buchenweg soll ja nach Ihren Plänen sogar dreigeschossig möglich werden. Eine dreigeschossige Häuserzeile als „Lärmschutz“ für die dahinter liegende Bebauung zu bezeichnen finde ich merkwürdig. Dieser Effekt wird wohl kaum den zusätzlichen Verkehrslärm kompensieren, den eine solche Bauverdichtung mit sich bringt. Und aus optischen Gründen kann ich erst recht auf eine solche „Lärmschutzwand“ verzichten. Im Straßenabschnitt zwischen „Altem Buckhörner Moor“ und „Pappelstieg“ befindet sich noch ein letzter Rest von ursprünglicher Bebauung. Das könnte von mir	Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In keiner anderen			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		aus gerne so erhalten werden! Durch die einheitliche Bebauung mit eingeschossigen (!) Rotklinker-Einfamilienhäusern entsteht ein hübsches und homogenes Stadtbild mit viel Garten-Grün - heutzutage selten in Norderstedt! Wenn Sie hier dreigeschossige Neubauten zulassen, zerstören Sie eines der letzten noch erhaltenen historischen Stadtansichten. Schauen Sie sich das bitte doch auch noch einmal persönlich an und überlegen Sie, ob Sie als Stadtplaner wirklich die dreigeschossigen Fehler der 70er Jahre als Vorbild nehmen wollen.	Stadt in Schleswig-Holstein ist der Bedarf so hoch. Nur die Insel Sylt liegt bei der Wohnungsknappheit vor Norderstedt. Es ist also unsere gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen. Heute mehr als jemals zuvor. Eine II-Geschossigkeit in den Bereichen Pappestieg, Heidbergstraße und Altes Buckhörner Moor ist vom Maß der Nutzung als zeitgemäße Nachverdichtung zu bewerten. Ebenso wie eine III-geschossige Bebauung entlang des Buchenweges. Dies ist vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung entlang der Straße Buckhörner Moor ebenfalls städtebaulich sinnvoll. Eine Reduzierung der geplanten Geschossigkeiten kommt demnach nicht in Frage. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.				
4.14		In diesem Zusammenhang bin ich übrigens auch sehr gespannt, was Sie mit den gegenüberliegenden Feldern am Buchenweg vorhaben.	Diese Flächen sind nicht Teil des Plangeltungsbereiches und demnach nicht Teil dieses Verfahrens. Hinweise: Der Flächennutzungsplan sieht hier im Gegensatz zum Baugebiet Buckhörner Moor keine bauliche Entwicklung vor, sondern stellt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Es handelt sich zudem um einen regionalen Grünzug. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
4.15		Wie gesagt: einerseits freue ich mich über Ihre Initiative, um den Auswüchsen der letzten Zeit Einhalt zu gebieten und langfristig vielleicht auch für eine einheitliche Bebauung zu sorgen. Aber ich	Mit dem Bebauungsplan soll mit dem Bebauungsplan eine bauliche Entwicklung des Gebietes verträglich und für alle Seiten rechts-			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		persönlich würde es wirklich sehr begrüßen, wenn sie von der zwei- und dreigeschossigen Planung Abstand nehmen und im künftigen Bebauungsplan eine eingeschossige Bebauung festschreiben - so, wie sie jetzt noch überwiegend hier zu finden ist. Für alle Anwohner hieße das: mehr Licht, mehr Luft, weniger Lärm (beim Bau und hinterher), weniger „Wand“ - und somit mehr Wohnqualität und einen gewissen „Bestandsschutz“ für die „Alteingesessenen“. Sollte dies nicht möglich sein, so ist natürlich ein geregelter Bebauungsplan immer noch besser als der bisherige „Wildwuchs“ nach § 34. Außerdem begrüße ich natürlich Ihre Absicht, die Begrünung im „Blockinnenbereich“ zu erhalten. Allerdings: Wenn ich mir die Gebäude vorstelle, die Sie in Ihren Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen haben, so unterscheiden die sich nicht wesentlich von dem gerade neu errichteten Baukörper im Pappelstieg Nr.5!	verbindlich geregelt werden. Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In keiner anderen Stadt in Schleswig-Holstein ist der Bedarf so hoch. Nur die Insel Sylt liegt bei der Wohnungsknappheit vor Norderstedt. Es ist also unsere gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen. Heute mehr als jemals zuvor. Eine II-Geschossigkeit in den Bereichen Pappelstieg, Heidbergstraße und Altes Buckhörner Moor ist vom Maß der Nutzung als zeitgemäße Nachverdichtung zu bewerten. Ebenso wie eine III-geschossige Bebauung entlang des Buchenweges. Dies ist vor dem Hintergrund der Bestandsbebauung entlang der Straße Buckhörner Moor ebenfalls städtebaulich sinnvoll. Eine Reduzierung der geplanten Geschossigkeiten kommt demnach nicht in Frage. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
4.16		Zu guter Letzt noch eine Frage, die Sie gerne auch als Anregung verstehen dürfen: Ist eventuell auch ein Bebauungsplan für das Quartier Pappelstieg/Kastanienweg/Ulmeweg/Platanenweg/Buchenweg (das „Fünfeck“) geplant? Wenn ja, würde ich hier natürlich auch eine eingeschossige Bebauung bevorzugen. Nach meiner Ansicht reicht das, und ein weiteres Gebäude wie Nr. 10 direkt neben mir muss nun wirklich nicht noch einmal sein! Aber ich wäre schon froh, wenn Sie das Schlimmste verhindern könnten - und das möglichst noch, bevor mein direkter Doppelhaus-Nachbar (Nr. 6) aus Altersgründen verkauft. Nochmals DANKE, dass Sie an unserer Meinung interessiert sind und sich die Zeit für uns Anwohner nehmen.	Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht angedacht, da es städtebaulich derzeit für nicht erforderlich angesehen wird. Grund hierfür ist, dass in diesem Blockbereich ein akuter Nutzungsdruck besteht, der einen Handlungsbedarf auslöst. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			X	
5.	Einwender 5 12.01.2025	wir vertreten anwaltlich die Interessen des Herrn X, Straße X in Norderstedt. Auf uns lautende Vollmacht liegt bei. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Altes Buckhörner Moor 12/12a, Flurstücke 30/11 und 30/12 in Norderstedt sowie des Grundstücks Pappelstieg 5, Flurstück 30/10. Beide Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 352 der Stadt Norderstedt „Zwischen Altem Buckhörner Moor und Pappelstieg“, zu dem derzeit die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird. Konkret liegt es im Abschnitt 1, „Altes Buckhörner Moor“.	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.1		Auf dem Grundstück Altes Buckhörner Moor 12/12a hat unser Mandant den bisherigen Gebäudebestand im Jahr 2023 zurückbauen lassen und strebt eine Neubebauung an. Auf dem Grundstück Pappelstieg 5 hat er Mitte des Jahres 2024 eine Neubebauung fertiggestellt. Das Haus wurde erst kürzlich von den Mietparteien bezogen.	Zur Kenntnis genommen.				X
5.2		Zur Beteiligung liegen zwei Planungsvarianten aus, die jeweils konkrete Gebäude weitgehend einheitlicher Größe und gleicher Giebelausrichtung darstellen. Es sind also jeweils konkrete Baufenster für einzelne Gebäude, oder aber jedenfalls eng beieinanderliegende vordere und hintere Baugrenzen (oder Baulinien) vorgesehen.	Die beiden Nachverdichtungs-Varianten dienen lediglich als erste konzeptionelle Ideen, die im Maßstab 1:1000 erstellt wurden. Insofern ist eine Maßstäblichkeit der Nachverdichtungsvarianten im Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung gegeben. In der frühzeitigen Beteiligung geht es um die Einholung eines ersten Stimmungsbildes der Öffentlichkeit. Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
5.3		Keine der beiden Planungsvarianten sollte weiterverfolgt werden.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
5.4		Zur Erreichung der Planungsziele ist, soweit die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplans überhaupt für erforderlich hält, eine Planung vorzusehen, die im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche lediglich eine hintere Baugrenze vorgibt und den Grundeigentümern damit größtmögliche Gestaltungsfreiheit zur Anordnung und Ausrichtung neuer Gebäudekörper überlässt.	Die Stadt wird, wie allgemein üblich, eine vordere und hintere Baugrenze festsetzen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.5		Die Geschossigkeit kann entlang der Straße Altes Buckhörner Moor ohne weiteres auf eine Dreigeschossigkeit erhöht werden.	In Anbetracht der beiden 3-geschossigen Reihenhausezeilen Altes Buckhörner Moor 1-13 und 15-17a, die das Straßenbild stark prägen, und des verhältnismäßig breiten Straßenraumes der Straße Altes Buckhörner Moor (Wohnsammelstraße) mit den zurückversetzten Bestandsgebäuden, wird die Festsetzung einer III-geschossigen Bebauung im weiteren Verfahren geprüft. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
5.6		Festlegungen der Zulässigkeit von Einzel- oder Doppelhäusern sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten sollten unterbleiben.	Die Stadt behält sich vor, aus städtebaulichen Gründen die Bauweise auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen. Hierbei sei darauf hingewiesen, dass ein Mehrfamilienhaus, ein Einfamilienhaus und ein Reihenhause (das nicht real geteilt ist) planungsrechtlich ein Einzelhaus ist. Die Anzahl von Wohneinheiten wird nicht festgesetzt. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.	X			
5.7		Unsere Ausführungen gliedern wir wie folgt: I. Inhalt der Planungsvarianten für die Grundstücke unseres Mandanten 3 II. Begrenzte Aussagekraft der Variantenpläne 4 III. Fehlende Berücksichtigung des baulichen Bestandes in den Variantenplänen / Skizzen 4 1. Keine Beachtung der Flurstücks- und Eigentumsgrenzen 5	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		2. Keine Beachtung der derzeitigen Gebäudestandorte - keine Rechtfertigung der Reduzierung vorhandener Bausubstanz auf den formellen Bestandsschutz 6 a. Auf den Bestandsschutz reduzierte Grundstücke 6 b. Keine Rechtfertigung durch die Planungsziele 8 IV. Keine Erforderlichkeit der Planung 14 V. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Altes Buckhörner Moor 12/12a 15 1. Bebaubarkeit des Grundstücks Altes Buckhörner Moor 12/12a nach § 34 Abs. 1 BauGB 16 2. Abwägungserheblichkeit entstehender Entschädigungsansprüche 20 3. Denkbare planerischer Umgang mit dem Grundstück Altes Buckhörner Moor 12/12a 21 VI. Fazit 22					
5.8		I. Inhalt der Planungsvarianten für die Grundstücke unseres Mandanten Die Variante 1 der ausliegenden Planung soll für das Grundstück unseres Mandanten Altes Buckhörner Moor 12/12a die Herstellung von zwei „ <i>ll-geschossige[n], Doppelhäuser[n] mit zusätzlichem geneigtem Dach (z.B. Satteldach) in einzelner, offener Bauweise</i> “ ermöglichen. Insgesamt enthält der Abschnitt 1 fünf solcher „Doppelhäuser“. Die „Doppelhäuser“ sind giebelständig zur Straße Altes Buckhörner Moor ausgerichtet. Die erforderlichen Stellplätze sollen im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden,	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2, Stand 05.09.2024, 5. 4 oben. In der zweiten Variante sind in im Abschnitt 1 drei <i>„II-geschossige, Reihenhäuser mit je 4 WE mit zusätzlichem Staffelgeschoss (mit Pultdach) in einzeliger, offener Bauweise“</i> vorgesehen. Die Reihenhäuser sind traufständig zur Straße Altes Buckhörner Moor ausgerichtet und die erforderlichen Stellplätze sind wiederum unter Berücksichtigung des Baumbestandes im vorderen Grundstücksbereich angeordnet, Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2, Stand 05.09.2024, 5. 5 oben. Von jenen befindet sich eines vollständig und eines anteilig zu wohl etwas mehr als einem Viertel auf dem Grundstück unseres Mandanten. Auf dem Grundstück Pappelstieg 5 ist in der Variante 1 ein zweigeschossiger Baukörper vorgesehen, der im Verhältnis zu dem Bestandsgebäude nach hinten versetzt und in der Grundfläche kleiner ist. In der Variante 2 befinden sich die Baukörper der heutigen Grundstücke Pappelstieg 3 und Pappelstieg 7 jeweils anteilig auf dem Grundstück unseres Mandanten. Ein eigener Baukörper für sein Grundstück ist nicht vorgesehen.					
5.9		II. Begrenzte Aussagekraft der Variantenpläne Die Variantenpläne erlauben lediglich, auf einige Aspekte grundsätzlich einzugehen, da sie zur Ermittlung der genauen Betroffenenheiten der einzel-	Die beiden Nachverdichtungs-Varianten dienen lediglich als erste konzeptionelle Ideen, die im Maßstab 1:1000 erstellt wurden. Insofern ist eine Maßstäblichkeit der Nachverdichtungsvarianten im Bezug auf die umliegende				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		nen Grundeigentümer nicht ausreichen. Die Skizzen sind weder mit einem Maßstab, noch einzelnen Maßangaben versehen. Die Gebäudekörper sind auch nicht vor einem ausreichend erkennbaren Layer der Bestandsbebauung dargestellt, sodass es nicht möglich ist, die Lage und Größe der Gebäudekörper hinreichend zu vergleichen. Lediglich die heutigen Flurstücksgrenzen sind erkennbar sowie bei digitaler Vergrößerung teilweise diejenigen Umrisse von Bestandsgebäuden, die sich auf vorgesehenen „Grünflächen“ befinden. Aus der Beteiligung zu den Variantenplänen - oder wohl besser Skizzen - geht auch lediglich hervor, welches städtebauliche Bild der Stadt bei vollständiger Planverwirklichung vorschwebt, aber nicht, wie eng die planerischen Vorgaben zu dessen Erreichung tatsächlich gefasst werden sollen. Es ist beispielsweise nicht erkennbar, ob jeweils konkrete Baufenster für einzelne Gebäude vorgesehen werden sollen, oder „lediglich“ eng beieinanderliegende vordere und hintere Baugrenzen (oder Baulinien), die dann zwar faktisch zu ihrer Ausnutzung in ganzer Tiefe zwingen, aber hinsichtlich der Breiten der Gebäudekörper Spielräume belassen.	Bestandsbebauung gegeben. In der frühzeitigen Beteiligung geht es um die Einholung eines ersten Stimmungsbildes der Öffentlichkeit. Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.				
5.10		III. Fehlende Berücksichtigung des baulichen Bestandes in den Variantenplänen / Skizzen Beide Planungsvarianten nehmen, dies ist schon anhand der Variantenskizzen erkennbar, auf die Bestandsbebauung keine Rücksicht und eignen sich schon deswegen nicht als Grundlage für die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Überplanung einer gewachsenen Baustruktur	Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Dieser wird sich stärker an den Grundstücksgrenzen orientieren. Der Bestandsschutz ist davon unbenommen. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		kann nicht „am grünen Tisch“ erfolgen. Schon das Interesse einzelner Eigentümer an der Beibehaltung des Grundstückszuschnitts an sich und der bisherigen Nutzung ist abwägungsbeachtlich, vgl. OVG Lüneburg, Urt. v. 05. September 2007 - 1 KN 25/07 - n. v., UA 5. 11 m. w. N. was vorliegend in der prägenden Insellage des Plangebiets besondere Bedeutung finden muss.					
5.11		1. Keine Beachtung der Flurstücks- und Eigentumsgrenzen Die Varianten nehmen zunächst keine Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen. Dies ist in der Variante 2 für das Grundstück unseres Mandanten Altes Buckhörner Moor 12/12a der Fall, auf dem sich das mittlere der vorgesehenen „Reihenhäuser“ zu wohl knapp einem Viertel befindet. Sein Grundstück Pappelstieg 5 wird in der Variante 2 je anteilig der nördlichen und der südlichen Bebauung zugeschlagen. Deutlich erkennbar ist dies auch im Bereich des heutigen Gebäudes Pappelstieg 1/1a. Den Eigentümern der Flurstücke 30/36 und 30/37 wird in beiden Varianten die Bebaubarkeit ihres Eigentums genommen. Der anstelle des Bestandsgebäudes vorgesehene Baukörper befindet sich jeweils größtenteils - in der Variante 1 wohl zu etwa drei Vierteln - auf dem Flurstück 379/30. Der restliche Anteil verbleibt auf dem Flurstück 30/36. Das Flurstück 30/37 erhält	In den ersten Varianten der Öffentlichkeitsbeteiligung geht es zunächst um eine schematische Darstellung unterschiedlicher Varianten, zu denen ein Meinungsbild eingeholt werden soll. Auch wenn sich ein noch zu erarbeitender Bebauungsplan nicht zwingend an den Grenzen der Flurstücke orientieren muss, wird in dem nächsten Schritt ein stärkerer Schwerpunkt auf die Umsetzbarkeit gelegt. Es handelt sich um einen „Angebots-Bebauungsplan, der erst im weiteren Verfahren erarbeitet wird. Dieser muss nicht zwingend zu einer dieser beiden vorgelegten Nachverdichtungs-Varianten führen, sodass sich weiterhin ausreichend flexible Bebauungsmöglichkeiten für die Eigentümer*innen des Quartiers ergeben werden. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		überhaupt keinen Anteil an einem Baukörper bzw. überbaubarer Fläche mehr. Ähnliches gilt für die Gebäude Buchenweg 67a/b (Flurstücke 30/42 und 30/40) in beiden Varianten. Die Bebaubarkeit des heutigen Grundstücks Buchenweg 75 (Flurstück 382/30) entfällt vollständig. Hier befindet sich in beiden Varianten nur noch eine Zuwegung zu den Nachbargrundstücken Buchenweg 73 und 77. Auch der Baukörper anstelle des heutigen Altes Buckhörner Moor 4 befindet sich - wenn auch größtenteils auf seinem heutigen Flurstück - insgesamt auf drei Flurstücken. Die Aufzählung könnte wohl fortgesetzt werden. Die Planung ist schon aus diesem Grund im Ansatz untauglich. Die gewollte Einheitlichkeit wird sich in der Realität nicht darstellen lassen - was eine Änderung des gesamten Planungskonzepts erfordert, die im Zusammenhang mit den heutigen Lagen der Gebäude auf den Grundstücken zu einer gänzlich flexibleren Planung führen muss.					
5.12		2. Keine Beachtung der derzeitigen Gebäudestandorte - keine Rechtfertigung der Reduzierung vorhandener Bausubstanz auf den formalen Bestandsschutz Die Planungsvarianten nehmen auch innerhalb der Grundstücksgrenzen auf die bisherigen Gebäude-	In den ersten Varianten der Öffentlichkeitsbeteiligung geht es zunächst um eine schematische Darstellung unterschiedlicher Varianten, zu denen ein Meinungsbild eingeholt werden soll. Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet, sodass hierzu noch keine Aussage getroffen werden kann.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		standorte keine Rücksicht. In beiden Planungsvarianten werden mehrere straßennahe Baukörper nicht fortgeschrieben und damit auf den formellen Bestandsschutz reduziert. Dies gilt in der Planungsvariante 1 auch für das gerade erst errichtete Gebäude unseres Mandanten Pappelstieg 5.	Die Aussage kann somit vorerst nur zur Kenntnis genommen werden.				
5.13		Baugenehmigungspflichtige Änderungen an den Bestandsgebäuden, die heute im Rahmen des § 34 BauGB möglich sind, werden ausgeschlossen. Den Eigentümern wird damit die Möglichkeit genommen, vorhandene Bausubstanz im Rahmen von Modernisierungen und Anbauten bestehen zu lassen.	Die Veränderungssperre dient als, politisch gewolltes, Instrument um eine ungewollte Entwicklung des Plangebietes nach § 34 BauGB bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes zu verhindern. Modernisierungen ohne Eingriffe in die Kubatur der Gebäude sind planungsrechtlich möglich. Kleinere Anbauten müssten derzeit im Einzelfall geprüft werden. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.				X
5.14		a. Auf den Bestandsschutz reduzierte Grundstücke Vollständig oder größtenteils außerhalb der vorgesehenen Bauplätze befinden sich in der Planungsvariante 1 etwa die Gebäude der Grundstücke • Altes Buckhörner Moor 8, • Buchenweg 67a/b, 71, 73, 75 (entfällt vollständig), 79 (als rückwärtiges Gebäude) und 83, • Pappelstieg 1/1a, 1b und 3 und • Heidbergstraße 6.	Es handelt sich um einen „Angebots-Bebauungsplan, der erst im weiteren Verfahren erarbeitet wird. Bei den beiden Nachverdichtungsvarianten handelt es sich um erste Konzepte bzw. grobe Visionen, die erste Denkansätze fördern sollen. Im weiteren Verfahren wird sich die Planung stärker an den Grundstücksgrenzen orientieren, sodass die Festsetzungen nicht zu einer Teilenteignung führen werden. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Jedenfalls anteilig außerhalb der vorgesehenen Bauplätze befinden sich in der Variante 1 etwa die Gebäude der Grundstücke • Altes Buckhörner Moor 4, • Buchenweg 69, 77 und 81 (als rückwärtiges Gebäude) • Pappelstieg 5, 7 und 9. In der Planungsvariante 2 befinden sich vollständig oder größtenteils außerhalb der vorgesehenen Bauplätze die Gebäude • Buchenweg 67a/b, 71, 73, 75 (entfällt vollständig), 79 (als rückwärtiges Gebäude) und 83 sowie • Pappelstieg 1/1a und 5. Jedenfalls anteilig außerhalb der vorgesehenen Bauplätze stehen die Gebäude • Altes Buckhörner Moor 8 und 4, • Buchenweg 69, 77 und 81 (als rückwärtiges Gebäude) • Pappelstieg 1b, 3 und 7. Es handelt sich hier damit nicht um die zufällige und ggf. unvermeidbare Betroffenheit einzelner Eigentümer, sondern um einen grundsätzlichen Aspekt der bisherigen Planung. Der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten wirkt sich für einen nicht unerheblichen Anteil der Betroffenen gleichsam wie eine Teilenteignung aus, weshalb dem Bestandsschutz ein den von Art. 14 Abs. 3 GG erfassten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt.					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		BVerfG, Kammerbeschluss vom 22. Februar 1999 - 1 BvR 565/91 -, Rn. 10, juris; vgl. auch OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 - 3 K 36/11 -, Rn. 125, juris; Urteil vom 25. August 2004 - 3 K 3/02 -, Rn. 45, juris m. w. N.					
5.15		b. Keine Rechtfertigung durch die Planungsziele Es ist selbstverständlich und wird von hier nicht abgestritten, dass die Stadt innerhalb eines ausgewogenen Planungskonzepts zur Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele auch für den Eigentümer Einschränkungen bzw. negative Veränderungen der vor der Planung bestehenden Bebaubarkeit der Grundstücke vornehmen kann. Das Bundesverwaltungsgericht formuliert insoweit zusammenfassend: <i>„Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht [...]. Allerdings setzt eine wirksame städtebauliche Planung voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für sie bestehen [...]. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschlie-</i>	Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. In den ersten Varianten der Öffentlichkeitsbeteiligung geht es zunächst um eine schematische Darstellung unterschiedlicher Varianten, zu denen ein Meinungsbild eingeholt werden soll. Ob und inwieweit der noch zu erarbeitende B-Plan-Entwurf Einschränkungen enthalten wird, kann erst nach Erstellung des Planes beurteilt werden. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<i>ßen, denn das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen [...].Es umfasst neben der Substanz des Eigentums auch die Beachtung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des allgemeinen Gleichheitssatzes [...].Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss daher von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden [...]. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde folglich die Nachteile einer Planung für Planunterworfenen zu berücksichtigen. Schränkt sie bestehende Baurechte ein, hat sie darüber hinaus auch die Tatsache und den möglichen Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen nach §§ 39 ff. BauGB in die Abwägung einzustellen [...]."</i> BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 4 BN 1/13 -, Rn. 17, juris m. w. N. Die Einschränkung von Nutzungsmöglichkeiten ist insbesondere zulässig, wenn mit den Nutzungseinschränkungen für den Einzelnen auch Nutzungserweiterungen verbunden sind, vgl. für ein solches Konzept etwa OVG Schleswig, Urteil vom 16. Juni 2020 - 1 KN 18/15 -, Rn. 75, juris.					

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Solche Erweiterungen ergeben sich hier möglicherweise aus der Erhöhung des zulässigen Bauvolumens gegenüber der jetzigen Rechtslage. Insofern lassen die Variantenskizzen eine Beurteilung allerdings nicht zu, sodass dies nur zugunsten des Planungskonzepts unterstellt werden kann.					
5.16		Für die Erreichung der Planungsziele ist die weitgehende Außerachtlassung des baulichen Bestandes allerdings nicht erforderlich, sodass es schon deswegen an der Rechtfertigung fehlt. Die Planungsziele sind benannt als: • Sicherung der Wohnnutzung • Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur (einzeilige Bebauung) • Nachverdichtung durch eine einzeilige Bebauung mit maximal 20 m langen Baukörpern entlang der das Baugebiet umfassenden Straßen • Sicherung der bestehenden Grünstrukturen im Blockinnenbereich • Anordnung des ruhenden Verkehrs im vorderen Grundstücksbereich • Sicherung einer baulichen Entwicklung der Kirchengemeinde Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2, Anlage 4 zur Vorlage B24/0330 des Stuv a 19.09.2024, S. 2,	Der Bestandsschutz wird von dem noch zu erstellenden Bebauungsplanentwurf nicht betroffen sein. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.17		Selbstverständlich ist die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere bei einem festgestellten Wohnungsmangel, ein maßgeblicher Leitgedanke der Bauleitplanung, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.	Zur Kenntnis genommen.				X
5.18		Für die Sicherung der Wohnnutzung ist eine Planung hier allerdings insgesamt nicht erforderlich. Der Planbereich ist durch Wohnnutzungen geprägt und als faktisches reines oder allgemeines Wohngebiet (WR oder WA) anzusehen. Es sind schon jetzt genau diejenigen Nutzungen zulässig, die im Rahmen der Festsetzung eines solchen Gebiets ermöglicht werden.	Die baulichen Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass sich Veränderungen ergeben haben, die nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen und von der Anwohnerschaft stark kritisiert werden. Vor diesem Hintergrund ist es sehr wohl angezeigt eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes zu steuern, um einerseits eine zeitgemäße Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen und andererseits den Charakter des Gebietes mit seinen Qualitäten zu sichern. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			X	
5.19		Für die Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Form einer einzeiligen Bebauung ist die Planung ebenfalls nicht erforderlich. Entlang des Pappelstiegs ergibt sich aus dem Bestand eine faktische hintere Baugrenze, die eine Zweitreihenbebauung wirksam verhindert. Entlang der Straße Altes Bückhorner Moor ist eine Zweitreihenbebauung eingeschränkt zulässig. Das zurückgebaute Gebäude Altes Bückhorner Moor 12 prägt die Grundstücke noch nach, südlich des Flurstücks 30/11 verspringt die Bebauung mit dem Gebäude Altes Bückhorner Moor 10 jedoch deutlich nach vorne. Von der Bebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten geht daher keine negative Vorbildwirkung für andere Grundstücke aus,	Die Festsetzung einer einzeiligen Bebauung ist für eine städtebauliche Struktur, die maßvoll nachverdichtet können werden soll, unumgänglich (siehe auch 5.18). Die Anregung wird nicht berücksichtigt.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		vgl. zur jetzigen Bebaubarkeit noch ausführlich unten V. 1.					
5.20		Eine Zweitreihenbebauung scheint nach der Struktur des Gebiets mit Ausnahme des Grundstücks unseres Mandanten insgesamt nur für die Grundstücke Buchenweg 79 und 81 realistisch, auf denen jeweils ein neues Gebäude straßenseitig vor dem Bestand platziert werden könnte. Damit würde auf jenen Grundstücken aber wohl das vorhandene Verhältnis der bebauten Fläche zur umgebenden Freifläche überschritten, so dass deswegen auch hier die Zweitreihenbebauung ausscheidet.	Zur Kenntnis genommen.				X
5.21		Die bestehenden Grünstrukturen im Blockinnenbereich sind durch die weitgehenden faktischen rückwärtigen Baugrenzen ebenfalls bereits im Status quo gesichert.	Der noch zu erstellende Bebauungsplanentwurf wird mit seinen Baugrenzen einen größeren Blockinnenbereich sichern, als es nach dem aktuellen Planungsrecht der Fall ist. Die Aussage ist demnach nicht korrekt und kann somit nur zur Kenntnis genommen werden.				X
5.22		Die als Planungsziel benannte Sicherung einer baulichen Entwicklung der Kirchengemeinde ist von der Struktur des Wohngebiets offensichtlich unabhängig. Es bleiben die <i>„Nachverdichtung durch eine einzelne Bebauung mit maximal 20 m langen Baukörpern entlang der das Baugebiet umfassenden Straßen“</i> und die Anordnung des ruhenden Ver-	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		kehrs im vorderen Grundstücksbereich als Planungsziele, die mit der abweichenden Gebäudeplatzierung überhaupt gefördert werden.					
5.23		Die Neuordnung des ruhenden Verkehrs hat in einem vollständig bebauten Bereich für sich genommen offensichtlich kein städtebauliches Gewicht, das die Aufhebung der materiellen Legalität für die straßennahen Gebäude rechtfertigt. Sie kann allenfalls das städtebauliche Strukturziel der konkreten Nachverdichtung verstärken.	Im Rahmen des Bebauungsplanes geht es um die Ausnutzbarkeit von Grundstücken. Die Anordnung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück kann daher unterschiedlich ausfallen. Städtebaulich maßgeblich ist es, nachzuweisen, dass eine höhere Ausnutzbarkeit auch die Anordnung der erforderlichen Stellplätze möglich macht. In diesem Fall ist es das Ziel der Stellplätze nicht im rückwärtigen Bereich zu errichten, sondern im vorderen Bereich, wodurch sich die überbaubare Fläche nach hinten verschiebt. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
5.24		Im Hinblick auf die Nachverdichtung ist zu unterscheiden: Für die Erreichung einer Nachverdichtung an sich ist die detaillierte Vorgabe der Gebäudkörper und ihrer Platzierungen wiederum nicht erforderlich. Hierfür genügt, was dann auch den Belangen der Eigentümer im Plangebiet gerecht wird, die Festlegung einer Zwei- und Dreigeschossigkeit der Bebauung ggf. nebst Zulässigkeit eines Staffelgeschosses, sowie hinterer und ggf. vorderer Baugrenzen. Das Ziel der Wohnraumschaffung wird so auch bei Beibehaltung der prägenden Struktur des Gebiets mit seiner „Insellage“ zwischen der sich östlich und ab dem Platanenweg westlich anschließenden Mehrfamilienhausbebauung erreicht.	Ob oder inwieweit ein Planungserfordernis bestimmt die jeweilige Gemeinde. Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Ein eindeutige, rechtssichere und geordnete städtebauliche Nachverdichtung ist Ziel des Verfahrens. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.25		Tatsächlich beabsichtigt ist mit der derzeitigen Planung nicht nur die Nachverdichtung, sondern eine vollständige Umstrukturierung des Gebiets. Dies wird besonders eindrücklich am Buchenweg. Hier werden in beiden Varianten acht vorhandene Einfamilienhäuser ersetzt durch vier Mehrfamilienhäuser. Die vollständige Umstrukturierung eines Gebiets ist im Hinblick auf die Eigentümerbelange besonders sensibel. Die für eine Bauleitplanung angeführten beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder Grundstücke von einer Bebauung ganz ausschließen. Das durch Art. 14 GG gewährleistete Eigentumsrecht gehört in hervorgehobener Weise zu den von der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen, BVerwG, Urteil vom 23. November 2016 - 4 CN 2/16 -, BVerwGE 156, 336-344, Rn. 12 m. w. N.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
5.26		Die Bedeutung des verfassungsrechtlich geschützten Erhalts von bestehenden Baurechten ist in der Abwägung insbesondere auch unabhängig davon zu berücksichtigen, ob diese Rechte entzogen werden können, ohne dass eine Entschädigungspflicht nach den §§ 39 ff. BauGB besteht OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 13. Oktober 2022 - OVG 10 S 51/21 -, Rn. 50, juris m. w. N.	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschosigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet, aus dem dann zu entnehmen ist, in welcher Form eine Abwägung erfolgt ist. Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Ein Baurechte in erheblichem Umfang „wegplanender“ Bebauungsplan muss schon auf der Ebene der Ermittlung der Belange erhebliches leisten. Er setzt <i>„für eine ordnungsgemäße Gewichtung der einzustellenden privaten Belange geradezu zwingend voraus, dass die beschließende Gemeindevertretung über den aktuellen baulichen Bestand und die nach § 34 BauGB mögliche bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke genauestens informiert ist. Nur auf diese Weise können die Gemeindevertreter eine Vorstellung davon entwickeln, in welchem Umfang etwa bestehende bauliche Nutzungsmöglichkeiten beschnitten oder weitere eröffnet werden. Nur in Kenntnis der konkreten Planfolgen für jedes einzelne Grundstück kann auch beurteilt werden, ob die widerstreitenden öffentlichen oder privaten Interessen hinreichend gewichtig erscheinen, um ihnen den Vorrang einzuräumen. Daraus folgt, dass eine ordnungsgemäße Umsetzung dieses Konzepts zuallererst nicht nur einer sorgfältigen Ermittlung des aktuell vorhandenen Bestandes an baulichen Anlagen und der baulichen Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet bedarf, sondern auch einer sorgfältigen Ermittlung der nach § 34 BauGB möglichen baulichen Ausnutzung der Grundstücke [...].</i> <i>Diese Anforderung gilt unabhängig von der Frage, ob der Antragsgegnerin im Hinblick auf den Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten Entschädigungsansprüche drohen können.“</i>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		OVG Greifswald, Urteil vom 5. Juni 2012 - 3 K 36/11 -, Rn. 126 - 127, juris; ebenso Urteil vom 25. August 2004 - 3 K 3/02 -, Rn. 52, juris. Sodann müssen die Ziele der Planung die festgestellten Eingriffe in die Eigentumsrechte auch materiell rechtfertigen.					
5.27		Inwieweit für die Planung von bis zu 20 m langen, einheitlich ausgerichteten Gebäudekörpern in der konkreten Planungssituation städtebauliche Gründe bestehen, die über die allgemeine Idee hinausgehen, das Gebiet zu ordnen, ist nicht erkennbar. Die Länge von 20 m hat keinen erkennbaren Ursprung in der Umgebung.	Dieses Ziel begründet sich aus dem allgemeinen städtebaulichen Zielkonzept den Bau von Gebäuden zu ermöglichen, die den Bestand maßvoll nachverdichten. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
5.28		Auch, dass sich speziell für den Buchenweg ein Geschosswohnungsbau „anbietet“, Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2, Anlage 4 zur Vorlage B24/0330 des Stuv a 19.09.2024, S. 3, 4, erschließt sich kaum. Der Bereich ist in seiner städtebaulichen Struktur offensichtlich der von Norden kommenden kleinteiligen Bebauung zugehörig, die im Buchenweg auch nicht am hiesigen Blockrand endet, sondern sich in östlicher Richtung bis zum Platanenweg fortsetzt. Gegenüber dem Buchenweg liegt ein landwirtschaftliches Feld. Sodass gerade eine kleinteiligere Bebauung den harmonischen Übergang in den Außenbereich schafft, nicht aber der Geschosswohnungsbau.	Die Transformation der ehemals kleinteiligen Bebauung am Buchenweg, einer örtlichen Hauptverkehrsstraße, zu Geschosswohnungsbau wird bereits seit Jahren u.a. durch Bebauungsplanverfahren vollzogen. Die städtebauliche Struktur entlang des Buchenweg gibt somit weitaus größere Gebäudekörper vor, so dass sich ein Geschosswohnungsbau sehr wohl anbietet und in dieser Lage mit geringer Entfernung zu der U-Bahn-Haltestelle Richtung eine geeignete Nachverdichtung darstellt. Die Aussage wird nicht berücksichtigt.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.29		Bei einer Planung auf einem Grundstück ohne Bestand oder jedenfalls im einheitlichen Grundbesitz eines umbauwilligen Investors oder einer Baugenossenschaft wäre an beiden Varianten städtebaulich nichts auszusetzen. Mit der tatsächlich bestehenden kleinteiligen privaten Struktur des Gebiets sind sie allerdings nicht vereinbar. An der Ortsrandlage „zwischen Bereichen des Geschosswohnungsbaus“ und innerhalb einer gewachsenen kleinteiligen Struktur besteht auch kein gehobener stadtgestalterischer Bedarf an in den Gebäudeformen einheitlicher Bebauung. Auch solche mag man planen, wenn sie einheitlich umgesetzt werden soll; nicht aber, wenn ihr einziges faktisches Ergebnis die Verhinderung einer Nachverdichtung ist, da sich das Planungskonzept innerhalb der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht verwirklichen lässt.	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschossigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass eine Nachverdichtung verhindert bzw. sich nicht verwirklichen lässt. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
5.30		IV. Keine Erforderlichkeit der Planung Wenngleich die Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB stets nur eine erste, grobe Schranke zur Verhinderung planerischer Missgriffe ist, <i>Battis</i>, in: Battis/Krautzberger/Löhr, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 26, kann aufgrund der fehlenden Anpassung der Planung an die städtebauliche Situation, in die hinein geplant wird, vorliegend auch insoweit schon an der Zulässigkeit der detaillierten Konzepte gezweifelt werden. Wie dargestellt, wird die Planung auf absehbare Zeit nicht umsetzbar sein, da sie stets	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschossigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Die beiden Nachverdichtungs-Varianten dienen lediglich als erste konzeptionelle Ideen, die im Maßstab 1:1000 erstellt wurden. Insofern ist eine Maßstäblichkeit der Nachverdichtungsvarianten im Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung gegeben. In der frühzeitigen Beteiligung geht es um die Einholung eines ersten Stimmungsbildes der Öffentlichkeit. Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass eine Verwirklichung in angemessener Zeit nicht stattfinden wird.			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		den Rückbau der Bestandsgebäude und in zahlreichen Fällen die Vereinigung des Grundeigentums zweier oder mehrerer nebeneinanderliegender Grundstücke in einer Hand voraussetzt. Eine Planung muss, um die Schwelle der Erforderlichkeit nehmen zu können, allerdings auch auf die Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt sein. Wenngleich der Gemeinde hier ein weiter Gestaltungsspielraum zur Verfügung steht, bedarf dieser Punkt hier der kritischen Betrachtung.	Die Aussage wird nicht berücksichtigt.				
5.31		Unzulässig wäre ein Bebauungsplan, der auf unabsehbare Zeit aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung hat, BVerwG, Beschluss vom 8. September 1999 - 4 BN 14/99 -, Rn. 5, juris; <i>Söfker</i>, in: E/Z/B/K, BauGB, § 1 Rn. 32, was hier durch die Unvereinbarkeit der Planungsskizzen mit den Eigentumsstrukturen nahelegt. Auf der Hand liegt dies für die Planungsvariante 2 im Bereich der Grundstücke Pappelstieg 3 bis 7. Das Gebäude unseres Mandanten Pappelstieg 5, das in dieser Variante vollständig zugunsten des jeweils nördlich und südlich angrenzenden Grundstücks „weggeplant“ wird, wurde erst kürzlich errichtet und bezogen. Bei einer anzunehmenden Gesamtnutzungsdauer von mindestens 80 Jahren ist die Verwirklichung einer solchen planerischen Absicht der Stadt an dieser Stelle für diesen Zeitraum unrealistisch. Ein derartig weiter Blick	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschosigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Die beiden Nachverdichtungs-Varianten dienen lediglich als erste konzeptionelle Ideen, die im Maßstab 1:1000 erstellt wurden. Insofern ist eine Maßstäblichkeit der Nachverdichtungsvarianten im Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung gegeben. In der frühzeitigen Beteiligung geht es um die Einholung eines ersten Stimmungsbildes der Öffentlichkeit. Ein Bebauungsplanentwurf wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet. Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass eine Verwirklichung in angemessener Zeit nicht stattfinden wird. Ein Grundstück das erst vor kurzem neu bebaut wurde stellt keinen ausreichenden Grund dafür dar, dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Das Grundstück ist Teil einer Gesamtkonzeption für ein Geviert.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		in die Zukunft - die Beeinflussung des Bauens in über 80 Jahren - wiederum widerspricht den Grundsätzen der eine Entwicklung steuernden Bauleitplanung und ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs 3 BauGB. Hinzu kommt die Problematik einer planerisch ausgeschlossenen Neubebauung auch der Grundstücke Pappelstieg 3 und Pappelstieg 7 bei Abgängigkeit der dort jetzt vorhandenen, deutlich älteren Häuser.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				
5.32		V. Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Altes Buckhörner Moor 12/12a Für das Grundstück unseres Mandanten Altes Buckhörner Moor 12/12a besteht die Sondersituation, dass sich hier bereits zwei Altgrundstücke in einheitlichem Besitz befinden und zusammenhängend entwickelt werden sollen. Die vorliegenden Planungsvarianten schränken die rechtlichen Möglichkeiten, die hierzu derzeit auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB bestehen, stark ein (sogleich 1.). Würde die Planung in dieser Form weitergeführt, entstünde gegenüber unserem Mandanten eine Entschädigungspflicht nach § 42 Abs. 2 BauGB, die in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen wäre (dazu 2.). Eine solche Entschädigungspflicht kann verhindert werden, wenn die Bebauung des Grundstücks unseres Mandanten im derzeit möglichen Umfang rechtlich gesichert wird. Der städtebauliche Rahmen bietet hierzu Möglichkeiten, auch ohne das bisherige Planungskonzept im Übrigen vollständig aufzugeben (unten 3.).	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschossigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Es wird auf die Lfd. Nr. 5.5 hingewiesen. Die Aussage wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.33		1. Bebaubarkeit des Grundstücks Altes Buckhörner Moor 12/12a nach § 34 Abs. 1 BauGB Die Bebauung des Grundstückes Altes Buckhörner Moor 12/12a richtet sich derzeit nach § 34 BauGB. Zulässig ist demnach eine Bebauung, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dabei ist jedes der Einfügenskriterien für sich genommen zu betrachten, wobei auch der jeweils maßgebliche Umgriff der näheren Umgebung für jedes der Kriterien gesondert abzugrenzen ist. BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014 - 4 B 38/13 -, Rn. 7, juris m. w. N. Maßgeblich ist, inwieweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf das jeweilige Merkmal auswirken kann und wieweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks bezogen auf das jeweilige Kriterium prägt oder doch beeinflusst, BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014 - 4 B 38/13 -, Rn. 7, juris m. w. N. Zulässig ist auf dem Grundstück Wohnbebauung in offener Bauweise. Nach dem Maß der baulichen Nutzung fügt sich ein Vorhaben ein, wenn es in der maßgeblichen näheren Umgebung Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundflä-	Die Ausführungen der rechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB werden zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		che, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind, BVerwG, Urteil vom 8. Dezember 2016 - 4 C 7/15 -juris Rn. 20. Die nähere Umgebung ist vorliegend jedenfalls das Straßengeviert, das hier zugleich den Planbereich bildet. Auch die gegenüberliegende Straßenseite prägt das zulässige Maß einer Bebauung regelmäßig, wenn die Straße wie hier von geringer Breite ist und auch keine topographische oder strukturelle Trennung besteht, die die Gebiete diesseits und jenseits der Straße voneinander unabhängig scheinen lässt. Als Referenzobjekt innerhalb des Baublocks kann das erst im letzten Jahr errichtete Gebäude Pappelstieg 5 herangezogen werden, das über eine Grundfläche von 180 m² verfügt und zweigeschossig ausgestaltet ist. Das Gebäude hat die größte Grundfläche innerhalb des Straßengevierts, ist aber kein städtebaulicher Ausreißer. Mit dem in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendeten Begriff der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Es geht also um den Standort im Sinne des § 23 BauNVO, BVerwG, Beschluss vom 13. Mai 2014 - 4 B 38/13 -, Rn. 8, juris m. w. N; vgl. auch BVerwG,					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Beschluss vom 12. August 2019 - 4 B 1/19 -, Rn. 6, juris m. w. N. Da es sich bei der überbaubaren Grundstücksfläche um ein eigenes Einfügenskriterium handelt, ist die Betrachtung unabhängig von derjenigen zum Maß der baulichen Nutzung vorzunehmen. Zur näheren Konkretisierung kann insofern auf die Begriffsbestimmungen in § 23 BauN-VO zur „überbaubaren Grundstücksfläche“, die wiederum gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO auch durch eine Festsetzung der Bautiefe bestimmt werden kann, zurückgegriffen werden. Nach § 23 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO kann die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die der Baukörper nicht überschreiten darf, und durch Bebauungstiefen festgesetzt werden. Durch die Bebauungstiefe wird eine rückwärtige Bebauung dabei in der gleichen Weise begrenzt wie durch eine festgesetzte hintere Baugrenze, vgl. VG München, Urteil vom 13. November 2023 - M 8 K 22.497 -, Rn. 34, juris. Nach § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Bebauungstiefe von der tatsächlichen Straßengrenze aus zu ermitteln. "Tatsächliche Straßengrenze" ist die Grenze der als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße, BVerwG, Beschluss vom 12. August 2019 - 4 B 1/19 -, Rn. 6, juris m. w. N.					

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Hieraus folgt in der Regel, dass die Reichweite der näheren Umgebung auf diejenigen Grundstücke beschränkt ist, die durch die gleiche Erschließungsstraße erschlossen sind und in der Regel auch auf der gleichen Straßenseite liegen und damit die Häuserzeile bilden, aus denen die faktische Baugrenze folgt, VGH München, Beschluss vom 10. Februar 2022 - 2 ZB 21.1560 -, Rn. 6, juris; <i>Johlen</i>, in: Berliner Kommentar zum BauGB, Stand April 2021, § 34 Rn. 36; OVG Lüneburg, Beschluss vom 26. August 2019 - 1 LA 41/19 -, Rn. 8, juris. Der Rahmen kann allerdings auch enger zu ziehen sein. Im Einzelfall kann die individuelle Betrachtung dazu führen, dass nur wenige, unter Umständen sogar nur zwei Grundstücke, den maßgeblichen Rahmen bilden, VG München, Urteil vom 13. November 2023 - M 8 K 22.497 -, Rn. 33, juris m. w. N. Entlang der Straße Altes Buckhörner Moor bestehen oder bestanden anders, als im Pappelstieg, teilweise auch auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Hauptnutzungen, die das Vorhabengrundstück prägen. Zu nennen ist hier zunächst das Katenwohnen der Kirchengemeinde auf dem nördlich benachbarten Grundstück Altes Buckhörner Moor 14, das in einer Grundstückstiefe von ca. 46 m endet. Es handelt sich, wie bereits in einem gerichtlichen Ver-					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		fahren zu einem schließlich aufgegebenen Bauvorhaben unseres Mandanten festgestellt wurde, bei dem Gebäude nicht um einen städtebaulichen Ausreißer, der nicht zu berücksichtigen wäre. Die konzeptionelle Zugehörigkeit des Gebäudes zu den nördlich belegenen kirchlichen Einrichtungen vermag eine solche Auffassung nicht zu begründen, Richterliche Hinweisverfügung vom 16. November 2021 zum Az. 2 A 263/20, S. 14. Andere Gründe, die zur Aussonderung dieses Gebäudekörpers aus der Betrachtung führen könnten, sind nicht ersichtlich.					
5.34		Auf dem Vorhabengrundstück selber bestand bis in das Jahr 2023 das (insoweit noch nachprägende) Wohnhaus Altes Buckhörner Moor 12, das in einer Grundstückstiefe von 48 m endete. Zwei Grundstücke weiter südlich befindet sich hinter dem Hauptgebäude Altes Buckhörner Moor 8 im rückwärtigen Grundstücksbereich ein (möglicherweise illegal) zu Wohnzwecken umgenutztes Nebengebäude. Auch jenes ist für die Bestimmung der bebaubaren Grundstückstiefe relevant. Für die Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB kommt es entscheidend auf die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation an, solange die zuständigen sie hinnimmt auch wenn sie teilweise ungenehmigt und materiell illegal ist. Das gilt sowohl für die Annahme des Bebauungszusam-	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		menhangs als auch für die Beurteilung der näheren Umgebung und der damit verbundenen Frage, ob sich ein neues Vorhaben einfügt. BVerwG, Beschluss vom 11. Februar 2000 - 4 B 1/00 -, Rn. 14, juris; OVG Münster, Beschluss vom 15. August 2017 - 2 A 1912/16 -, Rn. 13, juris.					
5.35		Eine faktische rückwärtige Baugrenze, die die hinteren Grundstücksteile insgesamt von der bebaubaren Fläche ausnimmt, besteht entlang der Straße Altes Buckhörner Moor anders, als am gegenüberliegenden Pappelstieg, also nicht. Das Grundstück unseres Mandanten ist infolge dessen in einer Grundstückstiefe bebaubar, die entsprechend der vorherigen Bebauung bei ca. 48 m endet. Diese zulässige Bautiefe ermöglicht ein Bebauung in zweiter Reihe hinter einem vorderen Gebäude. Jenes erreicht bei einem an das Gebäude Pappelstieg 5 angelehnten Vordergebäude nicht mehr dessen Volumen, kann aber jedenfalls noch eine Grundfläche von 100 - 120 m² aufweisen. Das einzuhaltende Verhältnis der Gebäude- zur umgebenden Freifläche wird aufgrund der erheblichen Grundstückstiefe hierdurch nicht überschritten.	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
5.36		Nicht zuletzt konterkariert die Stadt ihr eigenes Ziel der Wohnraumschaffung, wenn sie es gerade dort, wo es rechtlich ohne weiteres umsetzbar ist und von dem Eigentümer auch tatsächlich umgesetzt werden soll, einschränkt.	Das Ziel der Wohnraumschaffung wird keinesfalls konterkariert. Vielmehr geht es darum eine Nachverdichtung städtebaulich sinnvoll zu ordnen und rechtlich zu sichern. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
5.37		2. Abwägungserheblichkeit entstehender Entschädigungsansprüche Die Bebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten in der dargestellten Grundstückstiefe wurde maßgeblich durch die Zulassung des Vorhabens Altes Buckhörner Moor 14 im Jahr 2021 begründet. Sie besteht also abhängig von der tatsächlichen Errichtung jenes Gebäudes seit ca. drei Jahren. Die Bebauungsmöglichkeit wurde in ihrem Umfang vorstehend dargestellt.	Zur Kenntnis genommen.				X
5.38		Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, ist hierfür eine Entschädigung nach § 42 Abs. 2 BauGB zu zahlen. Diese bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt. Schränkt die Stadt die bestehenden Baurechte ein, muss sie neben der Tatsache, dass sie dies tut auch den Umfang hierfür zu leistender Entschädigungen in die Abwägung einstellen, BVerwG, Urteil vom 23. November 2016 - 4 CN 2/16 -, BVerwGE 156, 336-344, Rn. 12;	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschosigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Es wird auf die Lfd. Nr. 5.5 hingewiesen. Die Aussage wird berücksichtigt.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		BVerwG, Beschluss vom 15. Mai 2013 - 4 BN 1/13 -, Rn. 17, juris m. w. N., muss ihn also errechnen und in den Planaufstellungsunterlagen dokumentieren. Wie oben unter III. 2. b. bereits allgemein ausgeführt, ist es also die Aufgabe der Stadt, im Rahmen der Weiterführung der Bauleitplanung den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks nach der derzeitigen Bebauungsmöglichkeit zu errechnen und dem neuen Grundstückswert nach der Planung gegenüber zu stellen. Erst auf dieser Basis kann eine Abwägung überhaupt stattfinden.					
5.39		3. Denkbare planerischer Umgang mit dem Grundstück Altes Buckhörner Moor 12/12a Es sind mehrere planerische Lösungen zum Umgang mit dem Grundstück unseres Mandanten denkbar. Die erste und naheliegendste Lösung wäre, die oben dargestellte, sich derzeit aus § 34 BauGB ergebende überbaubare Grundstücksfläche planerisch durch eine rückwärtige Baugrenze für dieses Grundstück zu sichern, die sodann auf dem südlichen Grundstück Altes Buckhörner Moor 10 nach vorne verspringt. Die konkrete Ausgestaltung der innerhalb dieser Fläche möglichen zwei Baukörper bleibt dann unserem Mandanten überlassen.	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschosigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				X
5.40		Daneben bestehen andere Faktoren, auf deren Grundlage ein höheres zulässiges Bauvolumen planerisch gesichert werden kann.	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschosigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Es wird auf die Lfd. Nr. 5.5 hingewiesen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				
5.41		Gegenüber auf der westlichen Straßenseite befinden sich Reihenhausstrukturen mit drei bis sieben Einheiten mit Flachdächern in Nord-Süd-Ausrichtung. Der Variantenvergleich beschreibt sie als zweigeschossig, Kurzbeschreibung der Nachverdichtungsvarianten 1 und 2, Anlage 4 zur Vorlage B24/0330 des Stuv a 19.09.2024, S. 2, was formal stimmen mag, allerdings außer Acht lässt, dass das Erdgeschoss Hauseingänge und Garagen beherbergt, auf denen dann zwei Wohn-geschosse aufgesetzt sind. Die Gebäudezeilen wirken mithin dreigeschossig und vertragen jedenfalls eine Dreigeschossigkeit auf der gegenüberliegenden Seite, ohne dass eine bedrängende Struktur entstünde. Eine spezielle Vorgabe der Dachform scheint - wiederum aufgrund der gegenüberliegenden Struktur - unnötig.	Erst im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschossigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.				X
5.42		Schon die Reihenhauszeilen sind relativ weit in die Grundstücke zurückgesetzt. Ein ähnlicher Abstand zur Straße kann auch bei der Bebauung der östlichen Straßenseite eingehalten werden. Für die Bebauung des Grundstücks unseres Mandanten wären zur Vermeidung einer Zweireihigkeit der Bebauung auch Gebäudekörper denkbar, die in etwa die Länge des Gebäudes Altes Buckhörner Moor 14, also bis ca. 26 m, erreichen, dabei aber dichter an der Straße	Erst im weiteren Verfahren wird aus den städtebaulichen Varianten ein Bebauungsplanentwurf mit Baugrenzen, Geschossigkeiten und anderen Festsetzungen erarbeitet. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		angeordnet sind. Für die allgemeine Beschränkung der Gebäudetiefen auf 20 m sind städtebauliche Gründe nicht ersichtlich. Um das derzeit zulässige Bauvolumen einer zweireihigen Bebauung zu erhalten, müssten die Grundfläche und Geschossigkeit solcher Baukörper diejenige des Katenwohnens der Kirche deutlich übersteigen und auch die Grundfläche des Pappelstieg 5 deutlich überschritten werden, was in der planerischen Abwägung zur Vermeidung der Entschädigungsansprüche gerechtfertigt wäre. Es können für das Grundstück unseres Mandanten Gestaltungen gefunden werden, die zwischen der Kirchenbebauung, der gegenüberliegenden Straßenseite und südlich anschließenden Baukörpern, die etwa denen der Variante 1 in der Straße Altes Buckhörner Moor entsprechen, vermitteln können. Die Stadt kann dadurch an dieser geeigneten Stelle einen größeren Anteil der gewollten zusätzlichen Wohnungen erhalten und infolge dessen auf die Bestandsbebauung im Übrigen besser Rücksicht nehmen. Durch eine situationsangepasste Planung kann insbesondere der Rückfall auf Entschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 BauGB vermieden werden.					
5.43		VI. Fazit Die Planung ist dahingehend fortzusetzen, dass durch die Festsetzung einer Geschossigkeit und einer hinteren Baugrenzen lediglich ein grober Rahmen vorgeben wird, innerhalb dessen die Ei-	Die Stadt behält sich vor aus städtebaulichen Gründen mehr als nur eine Geschossigkeit und eine hintere Baugrenze auf Ebene des Bebauungsplanes festzusetzen. Die genaue		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		gentümer in den bestehenden Grundstücksgrenzen und soweit gewollt auch unter Einbindung des heutigen Gebäudebestands die Möglichkeit der Nachverdichtung haben. Einheitlichkeit der Struktur ist für das gewachsene Gebiet kein taugliches Planungsziel und wird zur Wohnraumschaffung absehbar nicht führen. Für das Grundstück unseres Mandanten besteht die konkrete Möglichkeit, erforderlichen Wohnraum sogar kurzfristig und in größerem Umfang, als durch die Planungsvarianten vorgesehen, zu schaffen. Diese sollte genutzt werden, wobei das Grundstück mit seiner Randlage an dem Kirchengrundstück einen städtebaulichen Übergang zu den sich anschließenden Gebäudekörpern schaffen kann. Dies ist selbst dann möglich, wenn trotz aller obigen Bedenken die derzeitige Planung konkreter Gebäudekörper fortgeführt werden soll.	Ausnutzbarkeit ist erst aus dem noch zu erstellenden Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Es wird auf die Lfd. Nr. 5.5 hingewiesen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.				
5.44		Gerne würden wir mit der Stadt hierzu ein direktes Gespräch führen, in dem wir konkrete Möglichkeiten der Bebauung des Grundstücks Altes Buckhörner Moor 12/12a erörtern können. Wir bitten um Benennung eines Termins zur Erörterung der Angelegenheit.	Sobald sich die planerischen Vorstellungen des Bebauungsplanentwurfes konkretisiert haben, ist ein Gespräch sinnvoll. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
6.	Einwender 6 12.01.2025	wir sind Eigentümer und Bewohner einer Immobilie in „Altes Buckhörner Moor“. Am 26.11.2024 waren wir bei Ihrer Informationsveranstaltung und möchten hiermit zu den vorgestellten Nachverdichtungsvarianten Stellung nehmen /Anregung geben.	Zur Kenntnis genommen.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		Plangebiet / Bebauungsplan Nr. 352 Norderstedt „zwischen Altes Buckhörner Moor und Pappelstiel“. Wenn wir uns für eine Variante entscheiden müssten, würden wir zu der „Variante 1“ mit maximal 2-geschossigen Wohnhäusern und den dreigeschossigen Wohnhäusern am Buchenweg tendieren. Dies hat folgende Gründe: Grundsätzlich empfinden wir das Wohngebiet aktuell, so wie es ist, als sehr stimmig und zusammengehörig. Die Bauten passen mit ihren Höhen zueinander und heben sich nicht ab. Es wäre schade, wenn das Gesamtbild unstimmig würde, was uns zu Variante 1 tendieren lässt. Der Höhenunterschied zu den Bestandsbauten ist hierbei geringer und das „Gemeinschaftsgefühl“ würde somit nicht verloren gehen. In Variante 2 ist der Höhenunterschied durch die Staffelung nochmal erheblich angehoben und Bestandsbauten (auch auf den gegenüberliegenden Straßenseiten) würden im Gesamtbild untergehen und die Neubauten würden sich zwischen den Bestand „drängen“. Somit würde auch die Privatsphäre der Nachbarn (weiterhin im Bestand lebend) deutlich beeinträchtigt. Auch sind wir der Meinung, dass die niedrigeren Bestandsbauten und deren Besitzer indirekt verdrängt würden. Da sie auf kurz oder lang vermutlich die Grundstücke verkaufen würden, da der Wert aufgrund der höheren Neubauten sinken würden und das allgemeine Wohlbefinden beeinflusst wird.					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
6.1		Ein weiterer wichtiger Punkt, den wir nicht unerwähnt lassen möchten, ist das ohnehin schon mittlerweile recht hohe Verkehrsaufkommen im Friedrichsgaber Weg (aktuell zu den Hauptverkehrszeiten stark überlastet, da eine Umgehungsstraße neben der Autobahn in Richtung Norden-Süd fehlt) was durch die Variante 1 vermutlich weniger beeinflusst wäre als bei Variante 2, bei der deutlich mehr Wohneinheiten geplant wären.	Es wird darauf hingewiesen, dass beide Varianten ca. gleichviele Wohneinheiten ermöglichen (ca. 50 zusätzliche Wohneinheiten). Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.				X
7.	Einwender 7 13.01.2025	zu den vorgestellten Varianten zum oben genannten Bebauungsplan haben wir folgende Anmerkungen bzw. Vorschläge: wir halten für den Pappelstieg die Variante 2 - Nachverdichtung mit Reihenhäusern für die bessere Lösung	Zur Kenntnis genommen.				X
7.1		die zu den Gebäuden gehörenden Parkplätze sollten unbedingt im vorderen Grundstücksbereich liegen. Dies hätte zum Vorteil, dass die Gebäude dann nicht so nah an der Straße liegen	Es wird im Bebauungsplan eine Festsetzung (graphisch und oder textlich) geben, dass die privaten Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich oder in Tiefgaragen anzuordnen sind. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
7.2		vielleicht könnten dann im vorderen Parkplatzbereich auch noch Büsche/Bäume/kleine Grünflächen gestaltet werden	Die noch zu erstellenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dies durch geeignete Maßnahmen planungsrechtlich festsetzen. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
7.3		zur Parkplatzsituation an der Straße möchten wir anmerken, daß bereits jetzt viele Autos an der Straße parken. Wir befürchten, dass durch die Nachverdichtung die Anzahl der an der Straße parkenden Autos stark zunehmen wird und wohl auch die angrenzenden Straßen "zugeparkt" werden. Wir halten es daher für sinnvoll, ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken zu schaffen, d.h. mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit	Auf Ebene des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass Flächen für die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung stehen. Die zu bauende Anzahl von Stellplätzen erfolgt erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, das dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert ist. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.		X		
7.4		Sollte bei einer Bebauung mit Reihenhäusern die Wärmeversorgung über Wärmepumpen erfolgen, wäre es doch sinnvoll pro Reihenhauszeile eine zentrale Wärmeversorgung anzustreben und nicht für jedes Haus eine einzelne Wärmepumpe vorzusehen.	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dies planungsrechtlich ermöglichen. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
8.	Einwender 8 26.11.2024 Informationsveranstaltung	Herr X gibt an, dass die Parksituation im Pappelstieg kritisch ist, er sieht eine Unwägbarkeit für Feuerwehr und Rettungswagen.	Entsprechende Probleme bestehen aus Sicht der Verkehrsaufsicht und der Feuerwehr (Amt 38) nicht. Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.				X
9.	Einwender 9 26.11.2024 Informationsveranstaltung	Herr X regt an, die Wohneinheiten im Pappelstieg nicht zu stark zu erhöhen.	Die Stadt Norderstedt ist eine wachsende Stadt in der Metropolregion Hamburg. Die Einwohnerzahl steigt stetig an. Das Land Schleswig-Holstein hat zwischenzeitlich nachgewiesen, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sie hat daher die Stadt Norderstedt per Rechtsverordnung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Auch das	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
			Wohnungsmarktkonzept der Stadt Norderstedt kommt zu dem Ergebnis, dass ca. 6.540 Wohnungen fehlen. In keiner anderen Stadt in Schleswig-Holstein ist der Bedarf so hoch. Nur die Insel Sylt liegt bei der Wohnungsknappheit vor Norderstedt. Es ist also unsere gesellschaftliche Aufgabe, Wohnraum zu schaffen. Heute mehr als jemals zuvor. Eine II-Geschossigkeit in den Bereichen Pappestieg ist vom Maß der Nutzung als zeitgemäße und städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung zu bewerten. Die Anregung wird somit berücksichtigt.				
10.	Einwender 10 26.11.2024 Informationsveranstaltung	Frau X berichtet, dass sie beim Spaziergehen mit dem Hund auf der Straße gehen muss, da keine Fußwege vorhanden sind. Sie regt daher die Schaffung von Fußwegen an.	Die öffentlichen Flächen sind derzeit nicht in der Breite vorhanden, dass sie für alle Verkehrsarten ausreichend Platz bieten. Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden.			X	
11.	Einwender 11 26.11.2024 Informationsveranstaltung	Herr X regt an, für die öffentlichen Parkplätze, welche von den Anwohnern genutzt werden, zusätzliche Stellplätze auf deren Privatgrundstücken zu schaffen.	Der noch zu erstellende Bebauungsplanentwurf wird ausreichende Baurechte für Stellplätze auf den privaten Grundstücken (im vorderen Grundstücksbereich) vorsehen. Die Anregung wird berücksichtigt.	X			
12.	Einwender 12 26.11.2024 Informationsveranstaltung	Frau X regt an, aufgrund des hohen Parkaufkommens zwischen Rathaus und Altem Buckhörner Moor ein kostenloses P+R einzurichten.	Da dieser Bereich nicht Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes ist, kann diese Anregung nur zu Kenntnis genommen werden.				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
13.	Einwender 13 26.11.2024 Informationsveranstaltung	Herr X führt an, dass im Buchenweg das Parken mit-ten auf der Spur erlaubt ist und somit kein fließender Verkehr möglich ist. Wenn man auf dem Gehweg parkt, bekommt man einen Strafzettel. Er regt an, Parkplätze zu schaffen.	Der Buchenweg ist derzeit nicht Teil des Plan-geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die öffentlichen Flächen sind derzeit nicht in der Breite gegeben, dass sie für Parkplätze ausreichend Platz bieten. Die Anregung kann nicht berücksichtigt wer-den.			X	

Gez. Marwitz

2. III, Herr Magazowski, z. K.

3. 60, Frau Rimka, z. K.

4. z. d. A.