

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 15/0518 des StuV am 15.10.2015

Betreff: Bebauungsplan 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Hier: Vermerk Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Bebauungsplan B 291

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
1.	Einwender 1 Eingang: 27.07.2015	<p>Vor 2003 war Norderstedt für mich ein „No-go“, jetzt ist es seit 12 Jahren ein „Must-have“!</p> <p>Seitdem genieße ich das Leben hier, wohne im „Grünen“ und habe trotzdem viele Annehmlichkeiten wie Einkaufszone, U-Bahn Anschluß, aber auch den Rantzauer Forst, oder den von mir oft besuchten Stadtpark.</p> <p>Versuchen Sie bitte mit den Verantwortlichen dieser Stadt eine neue Wohrgegend zu gestalten, die so viel Rücksicht wie möglich auf die vorhandenen Grünflächen und den Baubestand nimmt.</p> <p>Viele Anwohner/innen und die dazugehörigen Kinder, und nicht zu vergessen – die Tiere – werden es Ihnen danken.</p>	<p>Die Anregungen sind in den Grundzügen bereits in der vorliegenden Vorentwurfsplanung berücksichtigt. So wohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die bestehende Bebauung Rücksicht genommen. So soll keine Bebauung ermöglicht werden, die über bereits im Umfeld vorhandene bauliche Dichte und Höhe hinaus geht. Bereits für den Wettbewerb, der für das Gebiet ausgelobt werden soll, ist die GFZ auf einen Wert von 0,9 herabgesetzt worden und auch die Geschossigkeit wurde für Teile des Gebietes (z.B. - mit Orientierung zum Deichgrafenweg) reduziert. Eine Konkretisierung der im Vorentwurf festgesetzten Baustrukturen ist im weiteren Verfahren vorgesehen, hierzu ist der angestrebte Wettbewerb ein geeignetes Instrument.</p> <p>Auch auf bestehende Grünräume und Lebensräume für Tierarten wird Rücksicht genommen. Der Moorbekpark ist in seiner derzeitigen Form nicht von der Planung betroffen. Die heranrückende Wohnbebauung respektiert eine mit dem Naturschutz gut vereinbare Bebauungsgrenze, die mit den Fachabteilungen aus dem Bereich Umwelt auch im Rahmen von Ortsbegehung definiert wurde. Diese Bebauungsgrenze wird auch im Moorbek Parkpflegekonzept berücksichtigt.</p>	X			
2.	Einwender 2 20.07.2015	<p>1988 bin ich von Fuhlsbüttel nach Norderstedt gezogen (was bei Hamburg. Beamten im öffentl. Dienst nicht gern gesehen wurde) – weil Norderstedt-Mitte warb mit dem Slogan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Grünen 	<p>Die in dieser Stellungnahme geäußerten Bedenken treffen nicht auf die Planungen zu. An den Zielen der Stadtentwicklung von Norderstedt-Mitte, bestehende Grünräume zu sichern und Häuser nicht höher als Bäume zu errichten hat sich nichts geändert. Eine 3 geschossige Bebauung plus möglichem Dachausbau</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben vom / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
		<ul style="list-style-type: none"> - Kein Haus höher als ein Baum wachsen kann. Nach der Mietwohnung habe ich dann eine Eigentumswohnung gekauft, weil ich mich auf den Bebauungsplan (Einzelhäuser unter Erhaltg. des Moorbekparks) verlassen habe. Am 4-geschossigen „Bunker“ kann ich erkennen, daß auf die Politik auch in Norderstedt kein Verlaß ist. Nachdem ich mir einen Hund zugelassen habe, diskutieren wir in der Großfamilie über einen Wegzug – wenn die Grünanlagen weiter beschritten werden, bzw. Großsiedlungen errichtet werden. 	<p>Staffelgeschoss entspricht dem Ziel volumänglich (ist im direkten Umfeld tatsächlich auch bereits vorhanden). Auch die Beanspruchung dieser Fläche für eine Bebauung widerspricht nicht dem ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte, da auch hier keine Grün-, sondern Wohnbaufächen vorgesehen sind. Insofern werden öffentliche Grünflächen nicht reduziert.</p> <p>Die Vermutung der Errichtung einer Großsiedlung muss zurück gewiesen werden. Es werden entsprechend der auch im Wohnungsmarktkonzept nachgewiesenen anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum kleine Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise einer Einfamilienhausbebauung vorgezogen. Begründet wird dies mit der ausgesprochen guten Lage und Infrastruktur: direkte Lage am Park und öffentlichen Spielplätzen, Nähe zur Schulen und Kitas, Nähe zum Versorgungszentrum Norderstedt-Mitte, Nähe zur U-Bahn usw.</p> <p>Stadtplanerisch ist es heutzutage nicht mehr zu vertreten, dass eine solche Lage nur durch eine sehr geringe Anzahl von Einfamilienhäusern beansprucht wird. Diese Zielsetzung hat sich sicher ein Stück weit gegenüber der 20 Jahre zurück liegenden Rahmenplanung geändert, ohne aber die Grundzüge der noch immer zugrunde liegenden Rahmenplanung zu verändern.</p>				
3.	Einwender 3 26.07.2015	wir nehmen Bezug auf die Informationsveranstaltung vom 02.06.2015 und teilen Ihnen nachfolgend unsere Anregungen, Einwände und Forderungen mit	<ul style="list-style-type: none"> > Erhalt des Moorbekparks als grüne Lunge in Norderstedt-Mitte 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Moorbekpark bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten und ist von diesen Planungen nicht betroffen. Die Wohnbaufächen sind auch bereits im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte für eine 	x		

Lfd. Nr.	Schreiben vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
3.2		<ul style="list-style-type: none"> > Keine 4-geschossigen „Bunker“ am Moorbekpark 	<p>Bebauung vorgesehen. Das kürzlich beschlossene Pflege- und Entwicklungskonzept für den Moorbekpark berücksichtigt die vorgesehene Baufäche.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Vorentwurf sieht eine maximal 3-geschossige Bebauung vor, über dieses Maß soll nicht hinaus gegangen werden. Planerisch ist noch nicht klar, ob eine zum Park hin abfallende Bebauungshöhe anzustreben ist, oder eine klare Siedlungskante zum Park definiert werden soll, wie bereits an verschiedenen Stellen in Norderstedt-Mitte auch vorhanden. Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung wird mit dem vorgesehenen Wettbewerb ein Verfahren durchgeführt, das alle Spielräume offen lässt. 	X			
3.3		<ul style="list-style-type: none"> > Festhalten an der einst im Rahmenplan Norderstedt - Mitte , Bebauungsplan 176, vorgesehenen aufgelockerten Einzel-Doppelhausbebauung mit maximal 2 Geschossen 	<p>Eine nur geringe Ausnutzung dieser Lage durch sehr wenige Wohnseinheiten in Einfamilienhäusern entspricht nicht den auch durch das Wohnungsmarktkonzept gestützten Zielen der Stadtentwicklung.</p> <p>Stadtplanerisch ist eine Einfamilienhausbebauung an einer infrastrukturell optimal ausgestatteten Lage (direkte Lage am Park und öffentlichen Spielplätzen, Nähe zur Schulen und Kitas, Nähe zum Versorgungszentrum Norderstedt-Mitte, Nähe zur U-Bahn usw.) kaum zu rechtfertigen. In dieser Beziehung muss von den mehr als 20-Jahre alten Zielen des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte abgewichen werden, ohne die Grundzüge dieser weiterhin zugrundeliegenden Planung infrage zu stellen.</p>		X		
3.4		<ul style="list-style-type: none"> > Kein Vorrang der Investoren-Interessen vor dem Allgemeinwohl und den Menschen, die die in Norderstedt-Mitte wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> • Die angestrebte verträgliche Verdichtung dieses Bereiches ist ein sehr hoch einzustufiges Allgemeinwohl. Ein Zusammenhang mit unterstellten Investoreninteressen kann insoweit schon nicht vorliegen, als dass im derzeitigen Verfahren der Rahmen für die Findung eines möglichen Investors abgespeckt wird. Ein Investor ist derzeit noch nicht vorhanden. 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben vom/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnissnahme
3.5		<ul style="list-style-type: none"> > Keine Grundwasser-Beeinträchtigung durch Keller und Tiefgaragen. > Berücksichtigung der teilweise hohen Grundwasserstände. > Eingriffe in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren > Der Bemessungswasserstand schwankt nach Aussagen eines Grundwassergutachtens von 1994 erheblich. Es ist daher ein behutsamer Umgang mit der Oberflächenversiegelung erforderlich. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Schutzgüter Boden, Wasser und Grundwasser werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde bereits ein Gutachten erstellt, das unbedingt einzuhalten die Bedingungen für den Bau von Untergeschossen definiert. Auch hohe Grundwasserstände werden bei der Prüfung von Bauvorhaben zu berücksichtigen sein. Die Grundwassermessstelle im Plangebiet zeichnet eine Grundwasserstandsunterschied zwischen Höchst- und Tiefstand (jahreszeiten- und niederschlagsmen- genbedingt) von ca. 0,3 m auf, was im Vergleich als normal gelten kann. In welcher Weise der Grundwasserschutz bewältigt wird, wird im weiteren Verfahren geklärt. 	X			
3.6		<ul style="list-style-type: none"> > Schutz ökologisch wertvoller Flächen durch Freihalten von Bebauung und intensiver Nutzung. Insbesondere den Erhalt des alten Baumbestandes südlich des Deichgrafenwegs. > Mitwirkung der Bürger-Initiative „Rettet den Morbekpark“ in der Jury des Investorenwettbewerbs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Erhalt ökologisch wertvoller Flächen wird durch Abgrenzung der möglichen Bebauung zur Moorbelebung im Wesentlichen erreicht. Im vorgesehenden Baugebiet vorhandene Grünbestände sollen im Zuge der Planung berücksichtigt werden, eine Verpflichtung zum unbedingten Erhalt der angesprochenen kleinen Gehölzbestände wird in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen als nicht sinnvoll erachtet. 	X			
3.7			<ul style="list-style-type: none"> • Der vorbereitete Investorenwettbewerb sieht die Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Auswahlverfahren vor. Darüber hinaus werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger innerhalb der Wettbewerbsjury durch die Teilnahme gewählter politischer Vertreter gesichert. 	X			
3.8		<ul style="list-style-type: none"> > Das Plangebiet stellt mit seinen vielfältigen Vegetationsstrukturen einen reichhaltigen Landschaftsraum dar. Hier ist ein Lebensraum für eine Vierzahl gefährdeter und seltener Tier- und Pflanzenarten. > Wir fordern unter anderem die Sicher- 	<ul style="list-style-type: none"> • Dass im Moorbekpark eine Reihe von Tier- und Pflanzenarten beheimatet sind, ist bekannt und eine Folge der von der Stadt bisher und auch zukünftig betriebenen nachhaltigen Park- und Landschaftspflege. Der Erhalt dieses Grünraumes steht nicht einer Entwicklung dieser Fläche mit Wohnbebauung 	X			

Lfd. Nr.	Schreiben vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
3.9		<p>rung und Erhaltung des vorhandenen Fledermausbestandes im Moorbekpark.</p> <p>> Ausbildung eines harmonischen Übergangs, ein verträglicher Umgang mit der bestehenden Nachbarbebauung (z.B. unser Grundstück am Deichgrafenweg) und die Vernetzung zwischen den bestehenden Wohngebieten und dem Moorbekpark</p>	<p>entgegen. Ein Vorkommen gefährdeter Arten im Baugelände ist bisher nicht bekannt. Im Zuge der Umweltprüfung werden diese Belange im Rahmen der Bauleitplanung geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"> Diese Anregungen sind wichtige Eckpunkte der Baugelietsentwicklung. Sowohl die Rücksicht auf bestehende Bebauung sowie die Gewährleistung der Vernetzung zwischen Siedlung und Park. Als Übergang zur Siedlung Deichgrafenweg wird in der Wettbewerbsauslobung eine maximal 2-geschossige Bauweise (ohne Staffelgeschoss) vorgegeben. Bezuglich der Parkvernetzung findet sich auch hierzu eine explizite Erwähnung in der Auslobung. Die bestehende Stellplatzsituation in den angrenzenden Straßenzügen ist bekannt. Bei der Entwicklung dieses Baugebietes wird ein nachfrageorientierter Stellplatznachweis angestrebt. Darüber hinaus werden auch Ansätze für alternative Mobilitätskonzepte verfolgt. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3.10		<p>> Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatznachweises in dem neuen Plangebiet. Das Buckhörner — Moor und der Deichgrafenweg sind bereits zu geparkt.</p>					
3.11		<p>> Gem. Grundstückskaufverträgen mit der Entwicklungsges. Norderstedt GmbH haben wir einen 6,50 Meter breiten Streifen erworben</p> <p>Jedes Baugelände hat einen separaten Bebauungsplan, in dem von der Landesbauordnung abweichende Festsetzungen getroffen werden können</p> <p>Selbst für einzelne Grundstücke kann sich (z.B. durch die Festsetzung einer Baugrenze oder Baulinie) die effektiv einzuuhaltende Abstandsfläche anders sein.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitten wir um Neufestsetzung der Baugrenze bzw. Baulinie auf 6,50 Meter</p>	<p>Der zusätzliche Erwerb eines Grundstücksteils dient der Schaffung von größeren Gärten der Bestandsbebauung am Deichgrafenweg und einer damit verbundenen Verschiebung der Baugrenzen für das neue Baugelände (B291). Die Baugrenzen des Bauungsplans 158 (Grundlage der bestehenden Siedlung Deichgrafenweg) werden nicht geändert.</p>		<input checked="" type="checkbox"/>		
3.12		> Bitte unsere Anregungen, Einwände					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
4.		<p>und Forderungen bei der Erarbeitung des Entwurfs und bei dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss berücksich- tigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Berücksichtigung von Anregungen erfolgt im Rahmen einer Abwägung durch einen Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr. 				X
4.1	Einwender 4 27.07.2015	<p>verschiedene Zeitungen/Webseiten ziti- ren Sie mit folgendem, hoffentlich wahr- rem, Wortlaut:</p> <p>„Vielmehr ist es schlichtweg nicht vertret- bar, diese attraktive Lage mit bester Infra- struktur nur einer kleinen Elite für die Er- richtung von Einzelhäusern anzubieten, statt sie einer größeren Zahl Menschen für Wohnen im Grünen zugänglich zu machen“, erklärt Mario Helterhoff, Stadt- planer im Bauamt.</p> <p>Ich sehe das differenzierte und möchte Ihnen gerne einige meiner Einwände dar- legen:</p> <p>- Norderstedt Mitte ist insgesamt sehr grün und strukturell gut gestaltet. Einen Mangel an „Wohnen im Grünen“ kann ich absolut nicht feststellen.</p> <p>- Norderstedt Mitte bietet „Wohnen für alle“ und ist beileibe kein Ghetto Be- servierdienender.</p> <p>- Die letzten Jahre haben leider gezeigt, dass es schon genug Quartiere mit ver- dichteter, mehrstöckiger Bebauung und entsprechender Klientel z.B. entlang der Rathausallee oder in der Großen Heide gibt, welche die Einführung eines Quar- tiersmanagement erforderten.</p> <p>- Die bisherige Bebauung entlang des mittleren und südlicheren Buckhärrner</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das Wohnen im Grünen ist eine Stärke Nor- derstadts, die auch in diesem und anderen zukünfti- gen Wohngebieten gestärkt werden soll. Das vorlie- gende Wohnungsmarktkonzept zeigt, dass es einen Mangel an Wohnraum – heute und auch zukünftig absehbar – in verschiedenen Segmenten gibt. Es besteht sowohl Bedarf nach Wohnraum in Mehrfami- lienhäusern (zur Miete, Eigentum, sozial gefördert, für Ältere usw.) als auch in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern. Die Stadtplanung hat nun die Auf- gabe diese verschiedenen Wohnformen in unter- schiedlichen Baugebieten je nach Eignung zu be- rücksichtigen. In Abwägung verschiedener stadtpla- nerischer Belange ist die Verwaltung im Bereich des B 291 aus folgenden Gründen zu einem abweichen- den Ergebnis der mehr als 30 Jahre alten Rahmen- planung Norderstedt Mitte gelangt. In einer innerstädtischen Lage mit ausgewiesenen gu- ter Infrastruktur (direkte Lage am Park und öffentli- chen Spielplätzen, Nähe zur Schulen und Kitas, Nähe zum Versorgungszentrum Norderstedt-Mitte, Nähe zur U-Bahn usw.) ist es im Sinne einer nachhalti- gen Stadtentwicklung sinnvoll, die in der Erstellung wie auch im Erhalt teure Infrastruktur einer hohen Bevölkerungszahl im direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen. Der Betrieb einer U-Bahn-Linie bei- spielsweise ist nur in einem verdichteten städtischen Umfeld aufrechtzu erhalten. Auch die Versorgungsint- 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
4.2		<p>Moors besteht aus Reihen-/Doppelhäusern und kleineren Wohneinheiten mit maximal zwei Geschossen. Diese Bebauung ist bisher durch Grüngüge abgetrennt und bietet im mittleren Buckhörner Moor eine dörfliche Atmosphäre, der alles andere als eine behutsame Entwicklung mit eerbürgigen Häusern optisch und Versonnungstechnisch dauerhaft schadet. 3+ Geschosse sind hier städtebaulich unverantwortlich.</p> <p>Des weiteren weigere ich mich zu verstehen, warum ein städtisches Premiumgrundstück in city- und ÖPNV-nahe, Wald-, Park- und Gewässerrandlage für möglichst viele Anwohner ausgelegt werden soll, wenn diese dann aufgrund der Bebauung nur noch wenig davon haben. In anderen Städten werden derartige Lagen bewusst übererteut vermarktet, um eine Erlösmaximierung bei Verringerung der Erschließungs- und Folgekosten (Straßenausbau, ...) und zur Wahrung des Ambientes durchzusetzen. Dort klappt der Verkauf solcher Flächen „für Stadtviillen“ bei 250+ Euro/qm Bauland recht prima.</p> <p>Ich bitte Sie, in der weiteren Diskussion die Belange Norderstedt Mittes als gewachsenes und städtebaulich herausragendes Beispiel der 80/90er Jahre zu sehen und diese Anlagen nicht durch zwanghafte Verdichtung nachhaltig zu entwerten.</p>	<p>rastruktur von Norderstedt-Mitte kann sich nur mit einer entsprechenden stabilen Bevölkerungszahl positiv entwickeln. Die Lage am Buckhörner Moor bindet eine gute infrastrukturelle Situation mit der Qualität eines direkten Zugangs zu öffentlichen Freiräumen und Spielplätzen. Auch dieses Angebot liegt es nahe, eher Wohnformen anzubieten, die nicht über einen eigenen Garten verfügen, sondern auf die Nähe öffentlicher Erholungsräume angewiesen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Vorentwurf bereits zeigt aber schon auch, dass eine Verdichtung nicht um jeden Preis, sondern mit Augenmaß angestrebt wird. Die Aussage, dass dieses Quartier möglichst viele neue Bewohner aufnehmen soll ist also nicht richtig. Die angedachte 2-3 geschossige offene Bebauung orientiert sich hierbei an dem bereits im Umfeld vorhandenen Bebauungsmaßstab und ist in keiner Weise vergleichbar mit den Blockrandstrukturen von Norderstedt-Mitte entlang der Rathausallee. 			X	<ul style="list-style-type: none"> Der Vorentwurf des Bebauungsplanes gibt eine Bebauungsdichte vor, wie sie bereits im direkten Umfeld vorhanden ist (keine „zwanghafte Verdichtung“). Der Umgang mit der vorhandenen städtebaulichen Idee Norderstedt-Mitte wird bewusst einem Wettbewerb überlassen, um hier aus einer Reihe von Vorschlägen die Beste Lösung zu finden. Bereits für den

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
4.3		Alternativ könnte man dann auch den U-Bahn-Deckel überbauen oder den Garstedter Müllberg mit einer terrassierten Hochkapazitätswohnanlage als neues Wahrzeichen zu „entwickeln“ Möglichst noch in Waschbetonplattenoptik, denn Retro ist in!	<p>Wettbewerb wurde die GFZ von 1,2 auf 0,9 reduziert.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die angesprochenen Alternativen Bebauungsstandorte sind nicht Inhalt dieses Planverfahrens. 			X	
5.	Einwender 5 26.06.2015	ich habe an der Veranstaltung am 02.06.2015 in Rathaus teilgenommen und möchte zur vorgestellten Planung Stellung nehmen. Die Anwohner der betroffenen Fläche sind nach Norderstedt Mitte unter anderem auch deswegen gezogen, weil dort ein guter Mix aus Wohnbebauung und Grünflächen vorherrscht. Nicht verwunderlich ist es daher, daß dort neuer Wohnraum geschaffen werden soll.	<ul style="list-style-type: none"> Es ist weiterhin Ziel der Stadtentwicklung Wohnungsstandorte im Grünen anzubieten. Dieser Bebauungsplan soll den bisherigen Siedlungskörper sinnvoll ergänzen und orientiert sich hierbei im Wesentlichen auch an den ursprünglichen Planungen von Norderstedt-Mitte. 	X		X	
5.1		Dies kann man momentan an zwei Bauprojekten im Buckhörner Moor und im Schimmelpfennigweg beobachten. Beiden gemeinsam ist, daß die Möglichkeiten des Bebauungsplans bis zum Letzten ausgeschöpft werden. Mit diesen Eindrücken im Hinterkopf kann man die Sorgen und Ängste der Anwohner bezüglich des Bebauungsplans 291 sehr gut verstehen	<ul style="list-style-type: none"> Dieser in Aufstellung befindliche Bebauungsplan wird ebenso wie bisherige B-Pläne Baurechte sichern. Gegenüber den angesprochenen Bauprojekten außerhalb des Plangebietes geht die Verwaltung mit dem Ziel einer Wettbewerbsauslobung allerdings noch einen Schritt weiter. So lässt sich im Wettbewerbsverfahren die Art und Weise, wie Baurechte ausgefüllt werden, deutlich besser konkretisieren und steuern. Aus diesem Vorgehen verspricht sich die Verwaltung eine hohe städtebaulich wie auch architektonische Qualität. 		X		
5.2		Der Bebauungsplan weist wie Sie selbst	<ul style="list-style-type: none"> Der Vorentwurf gibt hinsichtlich der GRZ und GFZ 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennt-nahme
5.3		<p>gesagt haben die maximale Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,2 aus. Und wie drei Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses aussehen kann man ja an den oben genannten Baustellen besichtigen.</p> <p>Ich schlage daher vor, die Geschossflächenzahl in Anlehnung an die angrenzende Bebauung auf 1,0 zu begrenzen und eine maximale Bauhöhe von 10m am Rand der Bebauung zu bestehenden Häusern (Nord-Ost und Nord-West) und 12m an den anderen Seiten festzulegen. Auch die Grenze von 50m Baulänge „offene Bebauung“ sollte in der Ausschreibung herabgesetzt werden. Damit kann den Befürchtungen der Anwohner vor einer Klotz-Bebauung Rechnung getragen werden.</p>	<p>Festsetzungen noch ein relativ großzügigen Rahmen vor. Bereits für die Wettbewerbsausschreibung werden die GFZ- Werte schon auf 0,9 herabgesetzt. Bezuglich der angeregten Höhenbegrenzungen ist eine Festsetzung im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Die angeregten Bauhöhen werden seitens der Verwaltung als nicht unrealistisch eingestuft, sind aber in Abhängigkeit der Wettbewerbsergebnisse zu prüfen. Hierfür muss der Wettbewerb abgewartet werden, das gleiche betrifft das Thema Offene Bauweise. Die Wettbewerbsunterlagen konkretisieren in der Richtung, als dass im Übergang zum Deichgrabenweg eine maximal 2-geschossige und entlang der Straße Buckhörner Moor eine maximal 3-geschossige Bebauung (jeweils ohne Staffelgeschoss) vorgegeben wird..</p> <ul style="list-style-type: none"> Auch die Verwaltung betrachtet diese Bebauung als gelungen. Der Wettbewerb und der B-Plan Vorentwurf ermöglichen einen entsprechenden Entwurf. Die Verwaltung ist aber auch gespannt, im Wettbewerbsverfahren andere Lösungsansätze zu sehen. 	X			
5.4		<p>Ein positives Beispiel ist die Bebauung zwischen Buckhörner Moor, Achternkamp und Friedrichsgäber Weg. Dort führt die aufgelockerte Fassadengestaltung trotz der relativen kompakten Bauweise zu einem positiveren optischen Eindruck. Eine solche Fassadengestaltung sollte meines Erachtens auch im Bebauungsplan bzw. in der Ausschreibung gefordert werden.</p> <p>Des weiteren schlage ich vor, daß in die Ausschreibung aufgenommen wird, daß die 30% sozial geförderten Wohnungen über die gesamte Baufäche verteilt werden, damit nicht wie so oft ein hässlicher Klotz am Rand entsteht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Sozialer Wohnungsbau leidet oftmals zu Unrecht unter einem schlechten Image. Optisch ist gut geplanter geförderter Wohnungsbau nicht von frei finanzierten Vorhaben zu unterscheiden. Es gibt daher städtebaulich keinen Anlass, den Wettbewerbsteilnehmer Vorgaben in dieser Richtung aufzuwerfen. 	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
5.5		Einen weiteren Vorschlag, der am 02.06.2015 gemacht wurde möchte ich auch noch aufgreifen. Die Bewertung der Entwürfe bei einer Ausschreibung sollte auch durch Vertreter der betroffenen Anwohner im entsprechenden Gremium erfolgen.	<ul style="list-style-type: none"> Der vorbereitete Investorenwettbewerb sieht die Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Auswahlverfahren vor. Darüber hinaus werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger innerhalb der Wettbewerbsjury durch die Teilnahme gewählter politischer Vertreter gesichert. 	X			
6.	Einwender 6 23.07.2015	Zur geplanten Bebauungsplan-Aufstellung möchten wir unsere Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Geschossrhöhe vorbringen . Eine bis 3geschossige Bebauung (Staffelgeschoss ist zusätzlich möglich) ist u.E. zu massiv für diesen Bereich der Straße Buckhörner Moor. Vielmehr würden wir eine Bebauung wie zwischen Buckhörner Moor/Achternkamp/Friedrichsgaber Weg für angebracht halten.	<ul style="list-style-type: none"> Die im Vorentwurf festgesetzte Geschossigkeit (2-3) orientiert sich am baulichen Bestand des direkten Umfelds (auch das Quartier Achternkamp hat 2-3 Geschosse). Über den angestrebten Wettbewerb sollen Teams bestehend aus Investoren und Architekten anhand dieser Maximalvorgabe städtebauliche Lösungen erarbeiten, deren Qualität sich nicht an der maximale Ausnutzung bemisst. Es werden Lösungen erwartet, die der aufgelockerten und durchgrünten Struktur von Norderstedt-Mitte entsprechen und verträgliche Übergänge zur benachbarten Bebauung schaffen. Bei der Entwicklung dieses Baugebietes wird ein nachfrageorientierter Stellplatznachweis angestrebt. Darüber hinaus werden auch Ansätze für alternative Mobilitätskonzepte verfolgt. 	X		X	
6.1		Ein wichtiger Aspekt bei einer künftigen Bebauung ist, großzügig Flächen für den ruhenden Verkehr auszuweisen = nicht nur Minimum, um zu vermeiden, dass Fahrzeuge in der Straße Buckhörner Moor abgestellt werden.	Im übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass in dem uns zur Vorstellung und Erörterung des Parkpflege- und Entwicklungsplanes Moorbek am 18.03.2013 ausgeduldigten Faltblatt dieses Gebiet als Teil „3. Birken-Moorbek“ ausgewiesen ist (siehe Anlage).				
6.2			<ul style="list-style-type: none"> Die Darstellung des Faltblattes ist eine Bestandskarre. Der Parkpflege- und Entwicklungsplan Moorbek park berücksichtigt das neue Baugebiet. Dies wird auf dem beschlossenen Konzeptplan deutlich. Stellvertretend für eine noch nicht feststehende Planung sind hier Baukörper dargestellt, die aus Überlegungen in einem frühen Planungsstadium stammen. 				
7.	Einwender 7 27.07.2015	unsere Bürger-Initiative „Rettet den Moorpark“ hat im Laufe der letzten Wochen					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nismis- sage
7.1	fast 500 Unterschriften gesammelt von Menschen, die unsere Kritik und unsere Vorschläge teilen bez. der am 2. und 30. Juni 2015 bekanntgegebenen Vorgaben für den Investorenwettbewerb zum Bauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“ Die Vorschläge der Bürger-Initiative für die Rahmenbedingungen des geplanten Investorenwettbewerbs und für den Bauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“:	<ul style="list-style-type: none"> • Die Planungen berücksichtigen den Erhalt des Moorbekparks. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Rahmenplan Norderstedt-Mitte für eine Wohnbebauung vorgesehen sind. Der Moorbekpark Pflege- und Entwicklungsplan berücksichtigt das neue Baugebiet. Dies wird auf den Ziel- und Maßnahmenplänen deutlich, die Umsetzung der Maßnahmen ist im Haushalt der nächsten Jahre vorgesehen. Die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Moorbekpark wurde u.a. in Form von Ortsrändern mit den zuständigen Fachdiensten aus dem Bereich Umwelt abgestimmt • Die derzeitigen Festsetzungen lassen dies als Maximalausnutzung zu. Die im Vorentwurf festgesetzte Geschossigkeit (2-3) orientiert sich am baulichen Bestand des direkten Umfelds. Über den angestrebten Wettbewerb sollen Teams bestehend aus Investoren und Architekten anhand dieser Maximalvorgabe städtebauliche Lösungen erarbeiten, deren Qualität sich nicht an der maximale Ausnutzung bemisst. Es werden Lösungen erwartet, die der aufgelockerten und durchgrünten Struktur von Norderstedt-Mitte entsprechen und verträgliche Übergänge zur benachbarten Bebauung schaffen. 3 Geschosse plus Staffel erscheinen städtebaulich sinnvoll. 	X				X
7.2	Keine Gebäude mit 3 Geschossen plus Staffel im Gebiet des Bauungsplanes Nr. 291.						
7.3	3. Festhalten an der im Rahmenplan						X

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
7.4	Norderstedt Mitte vorgesehenen aufgelockerten Bebauung. Als Kompromissvorschlag können wir uns einen aufgelockerten Mix aus Reihenhäusern und 2 bis 3 Mehrfamilienhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen und ohne zusätzliches Staffelgeschoss vorstellen. Damit lässt sich ein Anteil von 30 der neuen Wohneinheiten als sozial geförderter Wohnraum umsetzen.	<ul style="list-style-type: none"> Eine aufgelockerte und offene Bauweise ist auch Ziel der Stadtplanung für dieses Gebiet. Das wird anhand der Festsetzungen und Erläuterungen deutlich. 2-geschossige Gebäude sind ausdrücklich auch gewünscht, doch bezüglich einer Maximalvorgabe ist diese Ausnutzung an diesem Standort zu gering. Der Grund hierfür ist die Infrastrukturell herausragende Ausstattung, der mit einer Bauweise in stadtplanerisch sinnvoller und gebietsverträglicher Ausnutzungsdichte entsprochen werden soll. Diese Tatsache steht auch einer noch im Rahmenplan Norderstedt-Mitte vor mehr als 20 Jahren angestrebten Einfamilienhausbebauung entgegen. In dieser Frage haben sich die Rahmenbedingungen und damit auch Ziele der Stadtentwicklung etwas geändert, ohne die Grundzüge der damaligen und auch heute noch geltenden Rahmenplanung zu gefährden. Bisher spielen Investoreninteressen überhaupt noch keine Rolle. Alle Entwicklungsziele entspringen stadtplanerischen Erwägungen, die eine nachhaltige und verträgliche Stadtentwicklung anstreben. Garant hierfür ist das gewählte Verfahren, bei dem erst im Anschluss an diese frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung die Vorgaben definiert werden, die über einen Weitbewerb zur Findung eines geeigneten Investors beitragen. Darüber hinaus hat die Stadt über die EGNO als Grundstückseigentümerin alle Steuerungsmöglichkeiten, um Interessen der Stadt durchzusetzen. <p>4. Kein Vorrang von Investoren-Interessen vor dem Allgemeinwohl und den Menschen, die in Norderstedt Mitte leben und den Moorbekpark als Erholungsgebiet schätzen und nutzen.</p>	X				
7.5		<p>5. Keine Grundwasser-Beeinträchtigung durch Keller und Tiefgaragen. Grundlage für die Rahmenbedingungen des Investorenwettbewerbs muss ein neues hydrologisches Gutachten sein mit wiederholten Stichtagsmessungen mindestens monatlich, insbesondere</p>			X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
7.6	während der niederschlagsreichen Jahreszeiten" (GTU-Gutachten vom 3.9.2010, S. 10).	<p>werbsverfahren ist der Siegerentwurf im Detail hinsichtlich der Tiefgeschossplanungen erneut zu prüfen. Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle zeigt im Verlauf mehrerer Jahre Schwan-Kungen des Grundwasserspiegels von ca. 0,3 m (Jahreszeiten- und niederschlagsmengenabhängig) auf. Dieser Wert ist als normal einzustufen. Die im Gutachten gemessenen Grundwasserstände entsprechen den Werten der dauerhaften Messstelle. Insofern ist derzeit nicht davon auszugehen, dass erneute Messungen im Plangebiet ein grundsätzlich anderes Ergebnis als im Gutachten ergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen auch Gebiete des Moorbekparks, die nicht für eine Bebauung vorgesehen werden. Hier ist der Erhalt von Grünstrukturen gem. Moorbekpark Pflege- und Entwicklungsplan gewährleistet, Haushaltsmittel sind hierfür in den kommenden Jahren eingestellt. Verbleibende kleinere Gehölzstrukturen sollen bei der Planung berücksichtigt werden, eine Verpflichtung zum Erhalt über die bisherigen B-Plan Festsetzungen hinaus wird in Abwägung mit den städtebaulichen Belangen für nicht Sinnvoll erachtet. Die Abgrenzung zwischen zu erhaltenem Grün (Moorbekpark) und neuer Baufläche erfolgte u.a. mit Ortsterminen in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Naturschutzes 	X				X
7.7	6. Erhalt der beiden Wälder im Norden und im Süden des Gebietes.						
7.8	7. Mitwirkung der Bürger-Initiative „Rettet den Moorbekpark“ in der Jury des Investorwettbewerbs.	Des Weiteren möchten wir anregen, dass sich alle Mitglieder des Ausschusses für					• Die Verwaltung geht davon aus, dass die gewählten

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
7.9	Stadtentwicklung und Verkehr in einer Ortsgehung selbst ein Bild der Situation vor Ort machen. Außerdem schlagen wir die Einbindung der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) in das gesamte Bauleitplanverfahren und den Investorenwettbewerb bis zum Abschluss der Baumaßnahmen im B-Plan Nr. 291 vor. Die DGNB sichert bei der Planung und Umsetzung nachhaltiger Gebäude und Stadtquartiere u.a. die Ökologie und Ökonomie.	Vertreter über eine Ortskenntnis verfügen.	<ul style="list-style-type: none"> In einem anderen Norderstedter Bauleitplanverfahren wird eine DGNB Zertifizierung angestrebt. Hierbei handelt es sich aber um ein deutlich umfangreicheres Projekt, das den Aufwand einer solchen Zertifizierung rechtfertigt, die eher Anwendung auf größere Quartiere findet. Da das Verfahren derzeit parallel läuft, können die hier gewonnenen Erkenntnisse auch auf diesen B-Plan übertragen werden. Die Verwaltung hält das bisherige und angestrebte Verfahren für ausgesprochen transparent. Darüber hinaus bieten die Ziele der Bauleitplanung inssofern eine gute Basis für ein nachhaltiges Quartier, als dass eine höhere Dichte als im bisherigen Rahmenplan angestrebt wird, was eine bessere Ausnutzung sämtlicher vorhandener Infrastruktur und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet. Der festgelegte Mindestanteil der sozial geförderten Wohnseinheiten sowie angestrebte Wettbewerbsbedingungen zur Nutzung alternativer Energien und Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sind nur bei spielfert weitere Bausteine der Nachhaltigkeit, die für Bauprojekte nicht selbstverständlich sind und deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gehen. 		X		
8	Einwender 8 08.07.2015	betr. d. obgenannten Bauvorhaben möchte ich Sie bitten, auch die zweite Grünfläche Höhe Malenter Weg hochlaufend bis zur Straße Buckhörner Moor, bestehen zu lassen. Die Grünfläche würde, wie auch die Grünfläche Höhe Achterkamp, etwas auflockernd wirken.	<ul style="list-style-type: none"> Der Vorentwurf des B-Planes sieht zwar ein Baugebiet und eine überbaubare Fläche durchgängig entlang der Straße Buckhörner Moor vor, doch ist durch die ergänzende Festsetzung einer offenen Bauweise festgelegt, dass eine Riegelwirkung nicht Ziel der Bauleitplanung ist. Eine Vernetzung zwischen Wohngebiet und Moorbekpark soll weiterhin gewährleistet sein. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
8.1		<p>Wenn alter Baubestand (Buckhörner Moor und Deichgrafenweg) besteht, sollte der Neubau sich einfügen. Siehe Neubau Buchweg. Dort ist zu sehen, wie sich Neubauten harmonisch einfügen können. Ferner möchte ich Sie bitten, zu bedenken, dass die Neubauten höchstens 2 Stocke zzgl. Dachausbau hoch sein sollten. Also nicht so hoch wie der Neubau von Plambeck an der Moorbekpassage (3 Stock zzgl. Dachausbau)</p>	<ul style="list-style-type: none"> auch in Abhängigkeit des Konzeptes Gegenstand einer B-Plan Festsetzung sein Die Festsetzung einer 2-3 geschossigen Bebauung für berücksichtigt bereits das von der Verwaltung für wichtig erachtete Einfügen in den Bestand. Auch aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, die Südwestseite der Reihenhäuser Deichgrafenweg nicht durch 3-Geschosse zu verschließen. Diese Maßgaben sind Inhalt der weiteren Bearbeitung und werden im Bau- leitplanverfahren berücksichtigt. Bereits im Wettbe- werb wird die Vorgabe verankert, dass direkt an die Bebauung Deichgrafenweg max. 2 Vollgeschosse (ohne Staffel) vorgesehen sind. Ansonsten hält die Stadtplanung eine 3-geschossige Bebauung für städtebaulich sinnvoll und verträglich. 	X	X		
9.	Einwender 9 11.06.2015	<p>hiermit rege ich an, einen moderaten Übergang zur Bebauung Deichgrafenweg zu gewährleisten. Es wird angeregt maximal 1,5 geschossige Bebauung südwestlich im Anschluss an die Bebauung Deichgrafenweg festzu- setzen. Hiermit soll ein nachbarschafts- verträglicher Übergang geschaffen wer- den.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Auch aus Sicht der Verwaltung ist es sinnvoll, die Südwestseite der Reihenhäuser Deichgrafenweg nicht durch 3-Geschosse zu verschließen. Diese Maßgaben sind Inhalt der weiteren Bearbeitung und werden im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Auf eine Gebäudehöhe kann sich zum heutigen Zeit- punkt noch nicht festgelegt werden. Dies kann nur in Anbetracht eines zu erarbeitenden städtebaulichen Konzeptes geschehen (Abhängigkeiten wie Entfer- nung zur Grenze, Bauteypologie, Dachform usw. sind einzubeziehen). Bereits die Vorgaben zum Wettbe- werb beschränken eine zur Deichgrafen-Siedlung ausgerichtete Bebauung auf 2 Vollgeschosse (ohne Staffel) 	X			
10.	Einwender 10	<p>auf diesen Wege möchten wir Einspruch gegen den Bebauungsplan einlegen. Fol- gende Punkte sind aus „unserer Sicht“ nicht gerechtfertigt bzw. müssen anders bewertet werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Bestand • Es ist gewünscht, dass in dem definierten überbau- 				

Lfd. Nr.	Schreiben von vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
10.1	Topografie —Umgabeung :Die Gehölzgruppen sollten aus Umweltgründen bleiben.		baren Bereich Grünbestände erhalten bleiben. Eine Verpflichtung wurde im Rahmen einer Abwägung zugunsten städtebaulicher Belange für nicht sinnvoll erachtet. Die wertvollen Grünbestände des Moorbekparks werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die Abgrenzung von bebaubarer Fläche zur Grünfläche erfolgte u.a. bei Ortsterminen unter Beteiligung der zuständigen Stellen für Natur und Landschaft. Die Pflege und Entwicklung der wertvollen Grünbestände wird über das Pflege- und Entwicklungskonzept Moorbekpark sicher gestellt. Für Maßnahmen stehen bereits Haushaltsmittel in den nächsten Jahren bereit.	X			
10.2		Planungsrechtliche Situation: eine aufgelockerte Bebauung wie in den letzten 20 Jahren be/versprochen kann ja auch weiterhin angewandt werden. Eine höhere bauliche Dichte beschatten die Häuser Deichgrafenweg.	<ul style="list-style-type: none"> • Eine nur geringe Ausnutzung dieser Lage durch sehr wenige Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entspricht nicht den auch durch das Wohnungsmarktkonzept gestützten Zielen der Stadtentwicklung. Stadtpanierisch ist eine Einfamilienhausbebauung an einer infrastrukturell optimal ausgestatteten Lage (direkte Lage am Park und öffentlichen Spielplätzen, Nähe zur Schulen und Kitas, Nähe zum Versorgungszentrum Norderstedt-Mitte, Nähe zur U-Bahn usw.) kaum zu rechtfertigen. In dieser Beziehung muss von den mehr als 20-Jahre alten Zielen des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte abgewichen werden, ohne die Grundzüge dieser weiterhin zugrundeliegenden Planung infrage zu stellen. <p>Hinsichtlich der Befürchtungen einer Verschattung der Reihenhäuser am Deichgrafenweg ist auszuführen, dass ein verträglicher Übergang geschaffen werden soll, so schreiben die Wettbewerbsunterlage eine max. 2-geschossige Bebauung (ohne Staffel) als Übergang vor. Das bisherige Privileg dieser Zeile eines freien Blicks in die Parklandschaft kann allerdings nicht mehr aufrecht erhalten werden.</p>		X		
10.3		Geschossigkeit: hier mit 3 Geschossigen					X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
10.4	plus Staffel zu arbeiten wiederspricht doch dem sanften Übergang zum Moorbekpark.	Last but not least : Die Straße Buckhorner Moor wird die Menge an Fahrzeugen nicht bewältigen. Ca. 24 Wohnungen pro Block , 1,5 Autos pro Partei, 36 Autos pro Block x 3 Blocks 108 Autos. Davon ca. 35 % Straßenparker = 38 Autos. Schauen Sie sich doch heute mal die Parksituation Buckhorner Moor an.	<ul style="list-style-type: none"> Es ist Inhalt des angestrebten Wettbewerbsverfahrens zu klären, ob eine „harte Siedlungskante“ mit einer 3-geschossigen Bebauung oder ein weicher Übergang zum Moorbekpark städtebaulich die höchste Qualität bietet. Beide Übergänge von Siedlung zu Park sind derzeit in Norderstedt-Mitte anzutreffen. Die bestehende Stellplatzsituation in den angrenzenden Straßenzügen ist bekannt. Bei der Entwicklung dieses Baugebietes wird ein nachfrageorientierter Stellplatznachweis angestrebt. Hierzu wurde die Realisierbarkeit von Tiefgaragenstellplätzen überprüft. Darüber hinaus werden auch Ansätze für alternative Mobilitätskonzepte verfolgt. 	X			
11.	Einwender 11 28.07.2015	in diesem Schreiben wir Anmerkungen, Bedenken und Fragen äußern zur geplanten Bebauung am Moorbekpark.	<p>Die geplante Bebauung mit 3 Geschossen plus Staffel passt überhaupt nicht in das Bild der bisherigen Bebauung. Eine Reihenhaus Bebauung mit max. 2 Geschossen zur Mitte hin würde hier eher passen. So war es auch bisher geplant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzung einer 2-3 geschossigen Bebauung berücksichtigt das von der Verwaltung für wichtig erachtete Einfügen in den Bestand. Entsprechende Gebäude befinden sich in direkter Nachbarschaft. Die im Rahmenplan Norderstedt-Mitte vorgesehene Einfamilienhausbebauung ist vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnungsmarktes an einer Infrastrukturrell sehr günstigen Lage wie dieser stadtplanerisch nicht mehr sinnvoll. Ohne die Grundzüge des Rahmenplans zu gefährden wird mit dieser Planung eine moderate und gebietsverträgliche Verdichtung angestrebt. Zum Deichgrafenweg hin soll ein harmonischer Übergang geschaffen werden. Bereits die Wettbewerbsauslobung beschränkt die direkt angrenzende Bebauung auf 2 Vollgeschosse (ohne Staffel) 	X		
11.1							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
11.2		Wie verändert sich der Grundwasserspiegel wenn hier Tiefgaragen gebaut werden? Was bedeutet das für unsere Häuser, laufen wieder die Keller voll wie in den 60 Jahren? Was passiert mit unseren Häuser wenn tatsächlich Tiefgaragen gebaut werden und meterhohe Spundwände eingerammt werden? Entstehen Schäden an unseren Häusern und wer haftet dann dafür? Was passiert mit dem Rest Moor was noch vorhanden ist, trocknet es aus?	<ul style="list-style-type: none"> Es liegt ein Gutachten vor, das die Rahmenbedingungen für die Errichtung von Tiefgeschossen definiert und die technische Machbarkeit nachweist. Alle weiteren Auswirkungen sind anhand der vorliegenden städtebaulichen Konzepte zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen. Schäden an Natur und Gebäudebestand sind zu verhindern. Welche technischen Maßnahmen im Einzelnen hierfür vorzusehen sind kann derzeit noch nicht beantwortet werden. Auch rechtliche Haftungsfragen können bei derzeitigem Wissenstand nicht beantwortet werden. 	X			
11.3		Was ist aus den Zielen der Politik geworden ein grünes lebenswertes Norderstedt zu schaffen und zu erhalten? Hier sollen Bäume und Grünflächen verschwinden, um Betonbunker zu errichten die die Landschaft verschandeln.	<ul style="list-style-type: none"> Das Ziel eines grünen und lebenswerten Norderstedt hat sich nicht geändert, denn auch im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche vorgesehen, insofern werden gegenüber dieser Planung keine Grünflächen reduziert. Es ist auch nicht angedacht „Betonbunker“, sondern qualitativ hochwertigen Städtebau zu schaffen, hierfür wird mit dem Wettbewerbsverfahren ein guter Weg eingeschlagen. 	X			
11.4		Der Moorbekpark ist die grüne Lunge von Norderstedt — Mitte und so sollte es bleiben.	<ul style="list-style-type: none"> Der Moorbekpark ist von der Planung nicht betroffen. Die Funktion als grüne Lunge und öffentliche Parkfläche bleibt weiterhin erhalten. Die Abgrenzung zwischen neuem Baugebiet und zu erhaltenden Parkflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der für Grünbelange zuständigen Fachdienststelle. Auch das Parkpflege- und Entwicklungskonzept berücksichtigt die neuen Bauflächen, für die Umsetzung der Konzeptmaßnahmen sind bereits Haushaltsmittel für die nächsten Jahre eingestellt. 	X			
11.5		Der Idealfall wäre die Parkfläche zu erhalten und auf jegliche Bebauung zu verzichten.	<ul style="list-style-type: none"> Die Erweiterung der Parkfläche in diesem Bereich wird stadtplanerisch für nicht sinnvoll erachtet. Die Straße Buckhörner Moor ist lediglich einseitig bebaut 			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
11.6		<p>Wir fordern die Bürgerinitiative zu beteiligen bei der Entscheidung wer den Architekten -Wettbewerb gewinnt.</p>	<p>und in Anbetracht der Bebauungstiefe der Deichgrafeniedlung handelt es sich im weiteren Sinne um die Arrondierung des Siedlungsrande zum Moorbekpark. Grundsätzlich ist dieser Standort aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und der Infrastrukturell günstigen Ausstattung sehr gut für Wohnbebauung geeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der vorbereitete Investorenwettbewerb sieht die Einbeziehung der Öffentlichkeit und damit auch der Initiative in das Auswahlverfahren vor. Darüber hinaus werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger innerhalb der Wettbewerbsjury durch die Teilnahme gewählten politischer Vertreter gesichert. 		X		
12.	Einwender 12 27.06.2015	<p>ich würde es begrüßen, wenn Sie im Bauungsplan folgende Punkte berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niedrige Bebauung (max. 2 Geschosse) in der Nähe der Einzel- und Reihenhäuser am Buckhörner Moor und Deichgrafenweg 	<ul style="list-style-type: none"> Im Übergang zur Siedlung am Deichgrafenweg ist eine 2-geschossige Bebauung gut vorstellbar und so auch im Wettbewerb als Bedingung formuliert, da hier eine direkte Betroffenheit vorliegt. Eine niedrige Bebauung entlang der Straße Buckhörner Moor kann nicht mit Rücksichtnahme auf die gegenüberliegende Bebauung begründet werden. Es ist aufgrund der Abstände weder eine Verschattung noch eine Einsehbarkeit der privaten Gärten gegeben. Der Wettbewerb ermöglicht hier eine 3-geschossige Bebauung, allerdings auch mit der Einschränkung, dass Staffelgeschosse nicht vorzusehen sind. - Erhaltung des Moorbekparkes und des Baumbestandes 		X		
12.1							
12.2						X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
			rücksichtigt die zusätzliche Wohnbaufläche. Die Kosten der im Konzept vorgesehenen Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung sind bereits im Haushalt der nächsten Jahre eingestellt. Zu erwähnen ist noch, dass die Bauflächen nicht über die bereits im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte vorsehenen Baufächen hinaus gehen. Eine Reduzierung des Moorbekparks gegenüber der bisherigen Planungen wird somit nicht vorgenommen.				
13.	Einwender 13 21.07.2015	wir sind ganz klar gegen dieses Bauvorhaben Moorbek, unerheblich ob es sich um Mehrstockwohnungen oder Einfamilienhäuser handelt. Die "grüne Oase" am Moorbekpark entlang der Moorbek ist ein wichtiges Refugium verschiedener Tierarten, insbesondere Vogelarten. Auch für den Menschen ist der Kontakt zum Grün für die "seelische Gesundheit" außerordentlich wichtig. Sei es um dem treuen Vierbeiner ausreichend Auslauf zu gewähren, um mal abzuschalten oder einfach die frische Luft abseits von Beton und Stahl zu genießen und etwas Ruhe zu finden.	<ul style="list-style-type: none"> • Es liegt offensichtlich ein Missverständnis hinsichtlich der Planungsziele vor. Die Erholungs-, Natur-, stadtökologische Funktion des Moorbekparks soll erhalten bleiben. Das Baugelände soll dazu beitragen den Siedlungskörper von Norderstedt-Mitte gebietsverträglich und einhergehend mit den Zielen der Freiraumplanung zu arrondieren. Die Baugebietssplanung dieses Verfahrens geschieht in Abstimmung mit dem Moorbekpark Pflege- und Entwicklungsplan, der eine dauerhafte Sicherung der Freiraumqualitäten gewährleistet. Die für die Umsetzung dieser Grünplanung erforderlichen Mittel sind im Haushalt der nächsten Jahre eingestellt 		X		
13.1		Ganz zu schweigen von den Grundwasserschäden. Den Gutachten schenken wir kein Vertrauen, da sie häufig mit den Bestimmungen von Naturschutz- und Umweltbehörden nicht konform sind.	<ul style="list-style-type: none"> • Das Schutzgut Boden und Grundwasser ist im Bau- leitplanverfahren zu berücksichtigen. Eine genaue Überprüfung der Sachlage ist erst mit Vorlage eines städtebaulichen Konzeptes möglich. Die Belange von Natur und Umwelt werden hierbei berücksichtigt. 				
13.2		Die durch Bebauung schrumpfende Grünfläche und die im Gegenzug ansteigende Nutzung vermindern außerdem die Lebensqualität und die Regenerationsfähig- keit der Böden.	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist Ziel der Bauleitplanung die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Insofern entspricht die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche vollständig diesem Ziel, da auf bestehende Erschlie- 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
		<p>keit der Natur. Eine, sich zum Teil selbst erlassene Natur kommt der Kreativität und Entwicklung der Kinder sehr zu Gute, was wir im Sinne von Verantwortung unserer Zukunft fördern müssen!</p> <p>Kurz, wir alle brauchen erwiesenermaßen* die Natur und die Stadt muss diese immer seltener werdenden und wichtigen Grünflächen erhalten und nachhaltig schützen!</p> <p>*Links dazu (Beispiele): http://www.kindergartenpaedagogik.de/1740.html http://mww.neuronation.de/science/sowichtig-ist-natur-fuer-das-geheim-von-kindern</p>	<p>Bungstraßen und Infrastruktur zurückgegriffen werden kann. Diese Standortvorteile minimieren gegenüber Bebauung anderer Flächen im Stadtgebiet, insbesondere auf der grünen Wiese, die Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p>Die genannten Qualitäten der Grün- und Naturräume bleiben durch Erhalt des Moorbekparks, der nicht von der Planung betroffen ist, bestehen.</p>				
14.	Einwender 14 24.07.2015	<p>ich würde es schrecklich finden, wenn am Moorbekpark noch so ein hässlicher Kasten entsteht, wie der Neubau an der Moorbekpassage!!</p> <p>Warum kann man sich nicht mit zweigeschossiger Bauweise begnügen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine 2-geschossige Bauweise ist gewünscht. Es ist in dieser Lage (hervorragende Infrastruktur, Park Nähe, U-Bahn Nähe) aus Sicht der Stadtplanung aber durchaus verträglich und angemessen auch geringfügig über dieses Maß hinaus zu gehen, was mit der Festsetzung von 2-3 Geschossen erreicht wird. Ausschlaggebend für das Ziel dieser moderaten und gebietsverträglichen Verdichtung ist die infrastrukturelle gute Ausstattung (ÖPNV, Nahversorgung, Bildung usw.) und die im Wohnungsmarktbericht nachgewiesene hohe Wohnraummachfrage. Bezüglich der Gestaltung wird nicht das Ziel verfolgt einen „hässlichen Kasten“ zu errichten, sondern über einen „Wettbewerb eine hohe städtebauliche wie auch architektonische Qualität zu erreichen. 	x			x
14.1		<p>Wenn man sich die Planskizze ansieht, merkt man, dass vom Moorbekpark zwischen dem geplanten Neubau und den</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Abgrenzung der neuen Bauflächen zum Park sind unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten getroffen worden. U.A. in Ortsterminen haben die 				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
14.2	gegenüberliegenden Straßen (Malenter Weg usw.) nicht mehr viel übrig bleibt!	<p>zuständigen Fachabteilungen hier eine für das Grün verträgliche Lösung gefunden. Die Breite des verbleibenden Grünzugs ist weiterhin großzügig dimensioniert. Die gegenüberliegenden Siedlungsbereiche (Malenter Weg) sind näher an der Moorbek als das neue Bauprojekt, was insgesamt den ursprünglichen Darstellungen des Rahmenplan Norderstedt-Mitte entspricht. Auch das beschlossene Parkpflege- und Entwicklungskonzept berücksichtigt die neue Baufähigkeit und gewährleistet den dauerhaften Erhalt der Grünovalitäten in diesem Bereich (Haushaltsmittel für Umsetzung sind eingesetzt).</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verkehrslage ist der Verwaltung bekannt. Die Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und Knotenpunkte ist ausreichend, um zusätzlichen Verkehr aufzunehmen, der im Zusammenhang mit diesem Vorhaben steht. Darüber hinaus sind alternative Mobilitätskonzepte Inhalt der Wettbewerbsbeschreibung. Aufgrund der voraussichtlich möglichen Wohnneinheiten ist auch nicht von einer hohen Belastung auszugehen, 		X			
15.	Einwender 15 03.06.2015	Ist daran gedacht worden, welche enorme Verkehrsbelastung auf die Straße Buckhörner Moor zukommt, wenn die vielen neuen Bewohner auch noch alle durch die Straße Richtung Rathaussallee fahren? Es ist jetzt schon schwierig, da durchzukommen wegen der parkenden Autos und vor der Ampel gibt es immerzu Probleme durch die Parkplatzein- und ausfahrt bei Aldi und zur Tiefgarage.	<ul style="list-style-type: none"> Die Ausführungen sowohl hinsichtlich des Bedarfes seniorengerechter Wohnungen als auch der guten Eignung dieser Fläche hierfür werden von der Verwaltung geteilt. Entsprechend ist Seniorenwohnen ein Nutzungskonzept, dem im Rahmen des Wettbewerbs durchaus Realisierungschancen eingeräumt werden. Eine Verpflichtung zur ausschließlichen Errichtung von Seniorenwohnungen soll aber nicht Voraussetzung des Wettbewerbes sein, da auch für alle 		X		
15.1		ich habe die Planerläuterungen in der gestrigen Veranstaltung mit großem Interesse verfolgt und erlaube mir folgende alternative Anregungen: - Ich rege an, das vorgestellte Planungsziel "Schaffung neuer Wohnbaufächen" zu er setzen durch "Schaffung einer Sonderbaufläche Seniorenresidenz". Eine solche Einrichtung fehlt in Norderstedt, obwohl ein deutlich spürbarer Bedarf mit steigender Tendenz besteht.					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
15.2		<p>Das läßt sich an den länger werdenden Bewerberlisten bestehender Einrichtungen im Ballungsraum Hamburg/Südholstein überzeugend ablesen. Das Planungsgebiet eignet sich für diesen Zweck geradezu herausragend: exzellente Verkehrsanbindung und trotzdem beherrschbare Lärmmissionen, fußläufig zu erreichende Versorgungs-, Kultur,- und Verwaltungseinrichtungen. Das sind La gevorteile, die für eine Seniorenresidenz von beinahe existenzieller Wichtigkeit sind und die in anderen Bereichen kaum noch verfügbar sind.</p>	<p>anderen Wohnformen ein erheblicher Nachfrage druck besteht. Ziel des Wettbewerbes ist über ein schlüssiges Nutzungskonzept hinaus die Schaffung von architektonischen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten.</p>			X	
			<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtstädtisch betrachtet ist ein gesunder Mix von Generationen anzustreben. Seniorenwohnungen sind auch ausdrücklich als mögliches Nutzungskonzept zu nennen. Auch die planungsrechtlichen Festsetzungen schließen das nicht aus. Es obliegt der Jury des Wettbewerbes in diesem Zusammenhang eine Entscheidung in Abwägung des verschiedenen Belange (hierzu gehören ausdrücklich auch die Nutzungskonzepte) zu treffen. <p>Eine Seniorenwohnanlage würde der Stadt im Vergleich mit "normalem" Wohnen auch nachhaltige finanzielle Vorteile bieten: Das Klientel einer Seniorenresidenz sichert der Wohngemeinde regelmäßig einen überdurchschnittlich hohen kommunalen Einkommensteueranteil. Der Wunsch nach einer solchen Einrichtung am Ort ist zudem ebenso legitim wie der nach ausreichenden Kinderbetreuungseinrichtungen. Diese Planaungszieländerung erscheint auch mit Blick auf die Verdrängung des vorgestellten Ziels Wohnen vertretbar, weil dieses Ziel auch an anderen dafür attraktiven Standorten erreicht werden kann. Einem B.PL.-Verfahren mit einem so geänderten Planungsziel sollte ein Wettbewerb der erläuterten Art, der auch Hochbauvorentwürfe umfaßt, vorgeschaaltet</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennt- nisnahme
15.3	werden.	- Sollte allerdings im weiteren Verfahren am bisherigen Planungsziel Wohnen festgehalten werden, rege ich an auf die Vorschaltung eines Wettbewerbs zu verzichten. Ein sicher unerwünschter Effekt eines solchen Wettbewerbs könnte sein, daß einem einzigen Wettbewerber die relativ große Fläche von 1,7 ha. allein zuwachsen würde. Ein solches Ergebnis könnte nicht nur Wettbewerbsüberlegungen konterkarieren, sondern auch einer wünschenswerten Gestaltungsvielfalt entgenstehen. Nach meiner Überzeugung bietet das Planungsrecht (BaunutzungsVO + PlanzeichenVO) ausreichende Möglichkeiten die städtischen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen zwar so eng wir nötig, aber auch so locker und offen möglich, um Investoren ausreichende Gestaltungsfreiheiten einzuräumen, zu definieren. Auch bei diesem Procedere würde die Stadt entscheidenden Einfluß auf das endgültige Gesicht des Planungsbereiches behalten, weil die betroffenen Grundstück im Eigentum der stadteigenen EgNo stehen. Bei der engen Verantwortungsverflechtung zwischen Stadt und Egno könnte im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke deren Abgabe mit der Verpflichtung der Investoren auf zuvor von der Stadt gebilligte konkrete Hochbaupläne erfolgen. Dieses Verfahren ist gegenüber einem	<ul style="list-style-type: none"> Gegenüber der in der Anregung vorgeschlagenen Vorgehensweis ermöglicht der angestrebte Wettbewerb einen Abgleich verschiedener städtebaulicher Konzepte untereinander. Das bisherige Verfahren und die Überlegungen haben demgegenüber noch nicht zu einer aus Sicht der Verwaltung überzeugenden städtebaulichen Lösung beigetragen. Ein weiterer Vorteil dieses Verfahrens ist, dass die von den Wettbewerbern vorgestellten städtebaulichen Lösungen mit deren Nutzungs-, Freiraum-, Mobilitäts- und Gestaltungskonzepten korrespondieren. Diese wäre anders, wenn – wie in der Anregung vorgeschlagen – eine städtebauliche Figur vorgegeben wird, die von allen Interessenten zu berücksichtigen ist. Außerdem ist die Stadt im Wettbewerbsverfahren frei hinreichlich der gewünschten Gestaltungsvielfalt. Entgegen den Ausführungen der Stellungnahme besteht nicht die Verpflichtung, das Gesamtgebiet lediglich einem einzigen Investor zu überlassen. Das in der Anregung vorgeschlagene Vorgehen ist nicht grundsätzlich ungeeignet und wurde eigentlich bisher auch so verfolgt, die Verwaltung hält das nun gewählte Verfahren in diesem Fall aber aus o.g. Gründen für besser geeignet. 	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nismahme
		förmlichen Wettbewerbsverfahren wesentlich flexibler und verspricht sogar bessere Ergebnisse. Es wurde bei der Entstehung des neuen Stadtteiles Norderstedt-Mitte unter den Bedingungen des damaligen Städtebauförderungsgesetzes erfolgreich praktiziert.					
16.	Einwender 16 08.06.2015	<p>wir beziehen uns auf die im Betreff genannte Veranstaltung, welche wir Beide als betroffene Bürger besucht haben. Unser Wohnhaus befindet sich im Deichgrafenweg, welches wir nunmehr seit ca. 30 Jahren bewohnen.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die Stadtvertretung ebenfalls seit 30 Jahren stets vehement versichert hat, dass für den Fall der Errichtung eines neuen Wohngebietes rückseitig zu unserem Wohnhaus mit einer lockeren Bebauung geplant würde. Dieses Szenario wurde uns teilweise auch anhand einer Vorlage von Bauzeichnungen bestätigt. Im übrigen bekräftigte der zuletzt entwickelte Rahmenplan der Stadt diese Versprechungen, welcher am 02.06.2015 abermals präsentiert wurde!</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es ist richtig, dass die Baufächen des Plangebietes im Rahmenplan Norderstedt-Mitte für eine Einzelhausbebauung vorgesehen waren. Hiervon wird abgewichen, ohne die Grundzüge der Rahmenplanung zu gefährden. Die moderate und gebietsverträgliche Verdichtung wird aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und Ziele der Stadtentwicklung angestrebt. Aufgrund der hohen Wohnraumnachfrage ist eine locker Einzelhausbebauung an dieser infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Lage städtebaulich wenig sinnvoll. <p>Davon unabhängig ist folgendes auszuführen: Direkt an die derzeitig zum Plangebiet orientierte Reihenhauszeile des Deichgrafenweges angrenzend sah der Rahmenplan die Errichtung einer geschlossenen Reihenhauszeile vor (mit 9 Einheiten und ca. 60 m Länge). In Anlehnung an bereits bestehende Reihenhäuser im Umfeld wäre also durchaus ein 2-geschossiger Riegel mit ausgebautem Dachgeschoss denkbar. Vor diesem Hintergrund geht die Betroffenheit der Anwohner durch die derzeitige Planung nicht über das Maß des Rahmenplanes hinaus. Auch haben die Anwohner kürzlich die Gelegenheit nutzen können, durch Grundstückskäufe die Dis-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
16.2		<p>Weiterhin wurde uns der ebenfalls rückseitig befindliche kleine Waldbereich als "heilig und unantastbar" zugesagt. Die o.g. Informationsveranstaltung wurde auch von zahlreichen Mitbürgern jüngeren Alters aufgesucht. Von diesen wurde bereits Unmut geäußert in Form von beispielhafter Aussage: „Da brauchen wir ja auch nicht zur Wahl gehen, wenn die Politiker ihre Aussagen/Versprechungen nicht einhalten und immer revidieren.“ Diese Konsequenz sollte Ihnen bewusst sein!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bebaubarkeit einer Fläche wird unter Abwägung verschiedener Belange, u. a. städtebaulicher wie auch landschafts- und naturnäherlicher ermittelt. In diesem Falle wurde in Abstimmung der betroffenen Fachdisziplinen eine Abgrenzung zwischen bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen gefunden. Wichtiges Ziel ist der Erhalt des Moorbeekparks in seiner Erholungs- wie auch Naturfunktion, dem mit vorliegender Vorentwurfsplanung Rechnung getragen wird. <p>Da Stadtentwicklung ein dynamischer Prozess ist und ständigen Veränderungen sowie Einflüssen unterworfen ist auf die es planerisch zu reagieren gilt, müssen Planungen den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Getroffene Entscheidungen müssen hierfür teilweise überdacht und neu abgewogen werden. In diesem vorliegenden Fall ist es gelungen die wesentlichen Ziele der Rahmenplanung Norderstedt-Mitte aufrecht zu erhalten, im Detail aber die Bebaubarkeit der Fläche den aktuellen stadtplanerischen Erfordernissen anzupassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrslage der Straße Buckhörner Moor ist der Verwaltung bekannt. Die Verkehrsmengen, die mit diesem Projekt in Verbindung stehen können bewältigt werden. Hinsichtlich der Stellplatzfrage wird – in Kenntnis der Konflikte – ein nachfrageorientierter Stellplatznachweis für das neue Bauvorhaben gefordert. Auch die geforderten Konzepte zur alternativen Mobilität sollen ein Stück weit dazu beitragen auch in dieser Hinsicht ein nachhaltiges und für das Quartier verträgliches Vorhaben zu realisieren. Bezuglich der erwähnten Lärmpiegel sind der Stadt keiner Werte bekannt, die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen entsprechen. 			X		
16.3			<p>Ferner machen wir mit diesem Schreiben auf das durch die geplante Bebauung erwartete Verkehrsaufkommen aufmerksam. Der Buckhörner Moor ist eine verkehrsberuhigte Nebenstraße, welche randseitig bereits heute aus Platzmangel zum Teil als Abstellmöglichkeit für PKWen genutzt wird. Somit wurde im Zuge der aktuell währenden Bauplanung das Ausmaß der zukünftigen Verkehrsbehinderung sowie des Lärmpiegels offensichtlich nicht berücksichtigt.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		Wir erwarten in dieser Angelegenheit, dass sich die Stadt Norderstedt an getroffene Aussagen hält!	beitsverhältnissen entgegen stehen. Im Gegenteil wird davon ausgingen, dass es sich gegenüber den meisten anderen Stadtgebieten um ein ruhiges Wohnumfeld handelt.				
17.	Einwender 17 23.06.2015	meine Familie wohnt seit 1962 in der Doppelhaushälfte Buckhörner Moor 53/ Ecke Achternkamp. Seither haben wir sozusagen hautnah die Entwicklung des jungen Stadtteils Norderstedt-Mitte miterlebt und sind von dem bisherigen Ergebnis eigentlich recht angetan. Allerdings haben meine Eltern seine Zeit hier gebaut, weil sie bewusst in ländlicher Umgebung leben wollten und weil die Arbeitsstelle meines Vaters in Hamburg trotzdem noch gut erreichbar war. Insfern hat uns die Stadtgründung im Jahre 1970 und die Entwicklung der näheren Umgebung zum neuen Stadtkzentrum dann doch überrascht. Letztlich haben wir uns aber damit arrangiert und fanden den damaligen Rahmenplan Norderstedt-Mitte für uns noch akzeptabel. Dieser Plan nahm die Grünstrukturen entlang der Moorbek und entlang des Buckhörner Moor als wesentliches Element mit auf und sah östlich unseres Grundstücks eine ariegelockerte Einfamilienhausbebauung vor, in Anpassung an die vorhandene Bebauung auf der unserem Haus gegenüberliegenden Seite des Buckhörner Moor. Seinerzeit standen dort noch 3 Einzelhäuser, von denen vor längerer Zeit eines und vor kurzem ein weiteres abgerissen wurde.	<ul style="list-style-type: none"> • An den von den Bewohnern von Norderstedt-Mitte geschätzten Qualitäten wird keine Änderung vorgenommen. Auch mit der neuen Bebauung soll das Wohnen im Grünen in einer dem Naturraum angepassten kleinteiligen, nicht hohen und offenen Bauweise ermöglicht werden. Eine im Rahmenplan Norderstedt-Mitte schon immer zur Bebauung vorgesehene Fläche wird nun genau dieser Nutzung zugeführt. Wie in der Anregung bereits vorgetragen, ist aber Stadtentwicklung ein dynamischer Prozess. Hierbei gilt es nicht Entscheidungen, die vor 30 Jahren getroffen wurden, unreflektiert und unter Missachtung aktueller sowie voraussehbbarer Tendenzen der Stadtentwicklung durchzuführen, sondern unter Abwägung aller relevanten Belange zu überprüfen. Es wird angestrebt unter Beibehaltung der Planungsgrundzüge von Norderstedt-Mitte eine gegenüber dem Ursprungsplan gemäßigte und dem bestehenden Bebauungsmaßstab angepasste Verdichtung zu realisieren. 	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
17.1		<p>Dennoch sahen wir der geplanten Bebauung relativ unbesorgt entgegen im Vertrauen auf den Rahmenplan Norderstedt-Mitte, der damals ebenfalls in einer öffentlichen Bürgerbeteiligungsveranstaltung vorgestellt wurde und später von der Stadtvertretung beschlossen wurde als Selbstbindung für die Stadt.</p> <p>Aber die in der Bürgerveranstaltung vom 02.06.2015 bekanntgegebenen Vorgaben für den Investorenwettbewerb haben mich dann doch entsetzt. Danach soll u. a. eine Bebauung bis zu 3 Geschossen plus Staffelgeschoss ermöglicht werden. Es darf nicht sein, dass man nun in so eklatanter Weise vom Rahmenplan abweichen will. Ein Beispiel für eine solche Bebauung wird z. Zt. südlich des Parkhotels errichtet, nach meinem Empfinden auch dort einfach zu hoch undriegelartig langgestreckt. Eine solche Bebauung ist nicht vereinbar mit der gebietlichen Vorprägung des Gebietes, nämlich westlich davon Doppelhäuser, nördlich am Deichgrafenweg Reihenhäuser und südwestl 2-geschossige quadratische Baukörper mit Staffelgeschoss. Akzeptabel wäre für mich gerade noch eine solche Bebauung, wie sie südlich der Straße Achternkamp errichtet wurde, abgeschrämt durch die beiden Knicks der Straße. Man sollte ebenso wie im nördlichen Teil des Buckhörner Moor, die neue Bebauung durch einen Knick abtrennen. Südlich Achternkamp handelt es sich um eine 2-</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Verwaltung hält eine Festlegung auf 2-3 Geschosse bei offener Bauweise unter Erhalt der Freiraum- und Erholungsfunktion des Moorbekparks für angemessen, um den Zielen der Rahmenplanung Norderstedt-Mitte zu entsprechen. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die auch im Ursprungssplan für eine Bebauung vorgesehen waren. Den Ausführungen der Anregung kann nicht gefolgt werden, wenn neben den Zielen der Rahmenplanung auch aktuelle Tendenzen der Stadtentwicklung wie z. B. hohe Wohnraumnachfrage, Erforderlichkeit von Sozialwohnungen, sparsamer Umgang mit der Ressource Boden usw. in die Planung Einfluss finden sollen. <p>Bereits im direkten Umfeld sind 3-geschossige Gebäude vorhanden, so dass nicht entscheidend über bisher vorhandene Bauvolumen hinaus gegangen wird. Bereits die Wettbewerbsunterlagen sehen als Übergang zur Bebauung Deichgrafenweg eine maximal 2-geschossige Bebauung (ohne Staffel) vor und schränken somit gegenüber dem Vorentwurf bereits zugunsten der Nachbarschaft ein.</p>	x				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
17.2	geschoßige Bebauung, die durch Grünzüge unterbrochen ist, also keine langgestreckten riegelartigen Baukörper, die möglicherweise durch die vorgesehenen Tiefgaragen noch Probleme mit dem Grundwasser verursachen.	Bereits jetzt kommt es bei starken Regenfällen vor, dass im Keller meines Hauses die Wände feucht werden und der Putz von den Wänden fällt. Das vorliegende Gutachten über die Grundwasserproblematik in Bezug auf Tiefgaragen stellt ab auf eine Einzel- und Reihenhausbebauung. Es müsste im Hinblick auf die geplante viel höhere Bebauung, die wesentlich mehr Wohnheiten nach sich ziehen soll, überarbeitet werden.	<ul style="list-style-type: none"> Bestehende Grund- und Regenwasserprobleme der Nachbarschaft werden mit dem neuen Baugebiet nicht verbessert. Die Neuplanung muss aber insofern gutachterlich begleitet werden, dass eine Verschlechterung der Situation ausgeschlossen werden kann. Ein erster Schritt hierzu wurde mit dem vorliegenden Grundwassergutachten vorgenommen. Andere städtebauliche Konzepte müssen ebenfalls hinsichtlich der Grundwasserproblematik gutachterlich begleitet werden. 	X	X		
17.3		Auch im Interesse des Gemeinwohls der Bevölkerung rund um den Moorbekpark sollte dieser wichtige Erholungsraum nicht in der Weise eingeschränkt werden, dass eine Bebauung bis zu 3 Geschossen plus Staffelgeschoss zugelassen wird. Dieser Park wird von den Menschen intensiv genutzt und darf nicht in der Qualität durch eine solche hohe Bebauung an der Westseite gemindert werden.	<p>Die Nutzung und Erholungsfunktion des Parkes wird durch die neue Bebauung nicht eingeschränkt, da ohnehin für die Bebauung vorgesehene Flächen beansprucht werden und die Grenze der Bebaubarkeit speziell mit den Ansprüchen von Natur und Landschaft abgestimmt wurde. Die Bebauungshöhe dürfte hierfür irrelevant sein, hierbei handelt es sich ausschließlich um eine Frage der Ästhetik. Hier besteht noch keine abschließende Vorgabe, ob eine harte Siedlungskante zum Park oder ein weicher Übergang gewünscht ist. Zu dieser Frage werden Lösungsansätze von den Wettbewerbsteilnehmern erwartet. Im direkten Umfeld jedenfalls gibt es beide Arten mit dem Übergang von Siedlung und Grün zu verfahren. Nebenbei sei erwähnt, dass mit einer 3-geschossigen Bebauung keine gegenüber ausgewachsenen Eichen und Buchen hohe Bebauung</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
18.	Einwender 18 06.07.2015	<p>Grundsätzliches:</p> <p>Bei einem Ausbauvorhaben sind alle — auch die verkehrlichen Aspekte — in die Vorplanung des „Investorenwettbewerbs“ mit einzubringen, da nur aufgrund aller zu berücksichtigenden Bedingungen die Investoren eine saubere Planung/Kalkulation erstellen können. Die Ansicht vom SB Herrn Heltnerhoff den „Verkehr“ aus der Diskussion herauszulassen, wäre aus meiner Anschauung grob fahrlässig bezügl. einer einvernehmlichen bürgernahen Planung. Das Investoren diesbezüglich anderer Meinung sind ist selbstverständlich, aber nicht zielführend.</p>	<p>vorgesehen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sollte zu irgendeinem Zeitpunkt der Eindruck entstanden sein, dass der wichtige Belang der Verkehrsabwicklung ausgeklammert werden soll, muss dieser an dieser Stelle korrigiert werden. Die gesetzliche Verkehrliche Machbarkeit einer vorgesehnen Bebauung ist gegeben und geprüft. 	X	X		
18.1		<p>1.1. Beim Investorenwettbewerb sollen die einschlägigen verbindlichen Rechtsnormen, wie z.B. Stellplatzverordnung, allgemeine Verkehrsicherungspflicht, Schulweg-Problematik, Gewässerschutzgesetz usw. mit die Ideenfindung einfließen, um spätere „Bedenken“ im Vorhinein ausschließen, bzw. rechtzeitig zu berücksichtigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wettbewerbe finden nicht in einem rechts- und normfreien Raum statt. Auch heute schon offensichtliche öffentliche und private Belange werden im Wettbewerb berücksichtigt. Wettbewerbsteilnehmer werden im übrigen Planer sein, die vom Fach sind und über entsprechendes Wissen verfügen. 				
18.2		<p>1.2. Diesbezüglich sollte die bisherige „Straßenplanung“ des Buckhörner Moor auch beachtet werden (gut umgesetzte Planung aus der Entwicklungsmaßnahme Norderstedt-Mitte) und durch die Verwaltung schon früh-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Konkrete Straßenentwürfe sind nicht Inhalt des Wettbewerbs und eines Bauleitplanverfahrens. Im weiteren Verfahren wird diese Frage aber beachtet, so dass Festsetzungen zur Straßenverkehrsfläche mit konkreten Straßenplanungen vereinbar sind. 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
18.3	zeitig mit für den Investorenwettbewerb festgesetzt werden.	1.3. Anregung: Die bisherige ausgeführte Straßenplanung, wie sie im nördlichen Bereich des angrenzenden Deichgrafenweges schon baulich umgesetzt wurde, hat sich nach meinen/unseren Erkenntnissen als Anlieger bewährt (verkehrsberuhigte Fläche vor den Häusern, dann angelegter Knick, dann Fahrbahn, dann wieder Knick mit Gehweg), die auch gut ins dortige Landschaftsbild passt.	<ul style="list-style-type: none"> Die entlang des Buckhörner Moors nördlich straßenbegleitenden Knickwälle sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit kein unbedingt anzuwendendes Gestaltmerkmal einer zukünftigen Straßenerstellung. Die Anregung zur Straßengestaltung als Shared Space widerspricht der vorliegenden Anregung zur Fortführung einer klaren Trennung der Verkehrsarten durch einen Knickwall. Hier wird deutlich, dass es kein Richtig oder Falsch gibt, sondern eine Lösung zu erarbeiten ist, die Normen und Gesetzen ebenso gerecht wird wie Stadtgestalt, Sicherheit usw. Insofern werden hinsichtlich der Straßengestaltung zum heutigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getroffen. 	X	X		
18.4		1.4. Aber auch über die Gestaltung eines „share-space“ gem. Hans Mondermann, sollte nachgedacht und als Vorgabegestaltungswunsch an die Wettbewerber durch die Verwaltung in der Ausschreibung mit eingebracht werden — siehe auch https://de.wikipedia.org/wiki/Shared Space . Diese Form der Gestaltung des Straßenraumes bietet sich auch im B-291 geradezu an, um die Reduzierung des MIV zur Erreichung der Klimaziele zu fördern, zumal der derzeitige Verkehr sich überwiegend aus Radfahrern, Fußgängern und PKW-Anliegern zusammensetzt. Solche Maßnahmen sind wesentlich kostengünstiger als herkömmliche Straßengestaltungen.	<p>Diese Form der Gestaltung des Straßenraumes bietet sich auch im B-291 geradezu an, um die Reduzierung des MIV zur Erreichung der Klimaziele zu fördern, zumal der derzeitige Verkehr sich überwiegend aus Radfahrern, Fußgängern und PKW-Anliegern zusammensetzt. Solche Maßnahmen sind wesentlich kostengünstiger als herkömmliche Straßen-</p>				
18.5		1.5. Auch der mögliche Bau einer KITA und der damit verstärkte „Bring- u. Holverkehr“ der Kinder sollte schon jetzt in die Planung mit einbezogen	<ul style="list-style-type: none"> Im Rahmen des derzeitigen Planungsstandes ist dies geschehen. 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
18.6	werden. <u>2. Stellplätze</u>	<p>2.1. Die Stellplätze (max. 1 Stück) pro Wohneinheit sollten unterirdisch in der Form einer Tiefgarage gebaut werden, falls dieses aufgrund der Grundwasserströmungen überhaupt möglich ist. Dabei sind die einschlägigen Gesetze und Machbarkeits-Langzeit-Gutachten zu beachten und mit in die Ideenfindung einzubringen, um langwierige Schadenersatzprozesse gegen die Stadt von betroffenen Anliegern zu vermeiden (Beispiel: gute Umsetzung in der Nähe = aufgelockerte Gebäudegestaltung und Anlage der Häuser des Buckhörner Moor Nr. 5-9 mit TG und Spielplatz auf dem Deckel im „Innenraum“)</p> <p>2.2. Bei der Investoren-Planung sollte die Verbindlichkeit (Kaufes / Vermietung) der Übernahme des Stellplatzes als Bauvoraussetzung bedacht werden. Der spätere Nutzer ist durch Vertrag zur Übernahme/Anmietung zu verpflichten. Wenn dieses unterbleibt treten sonst dieselben negativen Errscheinungen auf, wie z.B. am Rantzauer Forstweg, dass die Nutzer einen öffentlichen Stellplatz belegen, obwohl die TG ggf. nicht ausgelastet ist.</p> <p>2.3. Die ggf. zusätzlichen öffentlichen Parkplätze im Straßenraum des Buckhörner Moores sollten in das</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die vorzusehende Stellplatzanzahl je Wohneinheit ist in Abhängigkeit des Nutzungskonzeptes zu ermitteln. Die Unterbringung in Tiefgaragen ist städtebaulich wünschenswert. Eine Machbarkeit wurde geprüft. Gutachterlich sind die städtebaulichen Konzepte, die Tiefgaragen vorsehen, bezüglich der Grundwasserproblematik zu begleiten. <ul style="list-style-type: none"> Die Stadt wird entsprechend ihrer Bau- und Planungsrechtlichen sowie vertraglichen Steuerungsmöglichkeiten dem Anliegen einer verträglichen Stellplatzlösung nachkommen. Die Steuerungsmöglichkeiten sind hierbei allerdings relativ begrenzt, insbesondere kann die Stadt nicht zukünftige Mieter zur Nutzung von hergestellten Stellplätzen zwingen. <ul style="list-style-type: none"> Diese Anregung wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist eine Berücksichtigung in diesem Verfahren nicht möglich. Die Parkraumbewirtschaftung weder 	X	X		X
18.7							
18.8							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
18.9	(künftige) kostenpflichtige „Parkraumbewirtschaftungskonzept“ für Norderstedt-Mitte mit einbezogen werden, welches eine Reduzierung des Kfz-Bestandes mit all seinen positiven Auswirkungen bewirken würde. Begründung: die vorhandene gute (fußläufige) Anbindung an den ÖPNV in N-Mitte.	für das Plangebiet noch für den gesamten Stadtteil ist Inhalt eines Bauleitplanverfahrens/ städtebaulichen Wettbewerbes.	<ul style="list-style-type: none"> Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist derzeit noch nicht Inhalt der Planung. Es ist richtig, dass die Straße keine übergeordnete Funktion wahrnimmt, insofern wird der Hinweis einer entsprechenden Ausgestaltung (z.B. durch alternierendes Parken) zur Kenntnis genommen. 	X			X
18.10	2.4. Wenn überhaupt Stellflächen auf/ an der Fahrbahn des Buckhörner Moores dort geschaffen werden, dann sollten dort „alternierende“ Parkflächen beidseitig/wechselseitig so angelegt werden, dass eine „Barriere- u. Hindernis-Funktion“ entsteht. Diese sollte zur Folge haben, den „Schleichweg“ zur Moorbek-Passage bzw. zum Rathaus ff. zu unterbinden, bzw. unattraktiv zu machen. Das Buckhörner Moor ist als pure „Wohnsammelstraße“ zu verstehen, im Gegensatz zur als „Hauptroute“ eingesetzte Verbindung Friedrichsgaberb Weg/Rathausallee. Negatives Beispiel: Die einseitig angelegten Parkflächen im Rantzauer Forstweg Richtung Kreisel führen schon heute zu Konflikten mit Radfahrern, die dort verkehrsgerecht auf der Fahrbahn fahren.	3. Verkehrssicherheit: Das „Buckhörner Moor“ ist ein belebter Schulweg zur Grundschule Heideberg und Verbindungsweg nach	<ul style="list-style-type: none"> Die Funktion der Straßen muss allen Verkehrsarten gerecht werden. Die Lage im Stadtgebiet legt in der Tat einen Fokus auf den Rad- und Fußverkehr nahe, eine Verschiebung des Modell Split in diese Richtung 				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nissnahme
18.11		<p>Garstedt zu den dort weiterführenden Schulen (Willy-Brandt u. Coppen-Gymnasium) als Wohnsammelstädte.</p> <p>Außerdem bewegen sich dort Beifspendler mit Ziel U-Bahn No -Mitte per Rad und zu Fuß. Einkaufende Fußgänger mit Ziel „Moorbek-Passage“ sind dort ebenfalls häufig auf der Fahrbahn mit Einkaufsrollis anzutreffen.</p> <p>Um den gewünschten Zielen des Model-Split zu entsprechen, sollte eine besondere Abwägung bezüglich der künftigen Bebauung erfolgen und die Verkehrsmobilität/Verfügbarkeit durch KFZ-Verkehr in diesem Planungsgebiet durch bauliche Maßnahmen/ Gestaltungen eingeschränkt werden.</p> <p>4. <u>Anzahl der Wohneinheiten</u></p> <p>4.1. Je weniger Wohnungen entstehen, desto weniger zusätzlicher belastender Verkehr im Planungsgebiet = reines Wohngebiet.</p> <p>Dieser Aspekt ist zu berücksichtigen aus der Tatsache, dass schon heute in der „Rush-hour“ vor der Ampel Buckhörner Moor (West-Eingang der Moorbek-Passage) Ecke Rathausallee Staus entstehen. Dadurch werden die Zufahrten zum Hotel-/Aldi-Parkplatz durch an der Ampel wartende Fahrzeuge blockiert und der einhergehende Parkplatzsuchverkehr behindert (geschuldet der damaligen</p>	<p>wird von der Stadt angestrebt. Eine konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist allerdings nicht Inhalt dieses Verfahrens, insofern kann in diesem Zusammenhang der Hinweis lediglich zur Kenntnis genommen werden.“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je weniger Wohneinheiten an dieser, umso mehr an anderer Stelle in Norderstedt, denn die Prognosen gehen weiterhin von einem hohen Nachfragebedarf aus. Aus stadtplanerischen Erwägungen ist dieser Standort für eine moderate und dem Umfeld angeglichene Nachverdichtung geeignet (zentral, guter ÖPNV, Infrastruktur, Park usw.). Es ist also davon auszugehen, dass bei einer moderaten Nachverdichtung an dieser Stelle weniger Autoverkehr zu erwarten ist als bei zusätzlichen Wohneinheiten an Standorten mit einer weniger guten Infrastruktur und ÖPNV Ausstattung. Diese gesamtheitliche und gemeinsame Betrachtung klammert nicht die Verträglichkeit für das direkte Umfeld (reines Wohngebiet) aus. Die Verträglichkeit ist gewährleistet. 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nissnahme
18 12		<p>Schlechten Verkehrsplanung zugunsten des Investors (Bauträger der Moorbek-Passage)). Diese Situation wird sich verschärfen und dauerhaften Unmut erzeugen.</p> <p>4.2. Für die Forderung nach mehr bezahlbaren Wohnraum (30%-Quote geförderter Wohnraum) kann dort im Planungsgebiet durchaus entsprochen werden, da es für den Investor wohl kaum einen Unterschied macht, denn er arbeitet/baut mit allgemeinen Steuergeldern. Die politisch gewollte "Sozialbindung" ist nicht gefährdet und kann auch durch den Investor jederzeit erhöht werden. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage nach der Vorgabe durch die Stadt bezüglich „Eigentumswohnungskonzept“ (Wohnungen, Reihenhäusern) oder Mietwohnungen. Solche Vorgaben kann die Stadt über die stadteigene EGNO bezügl. des Investorenwettbewerbs durchaus vorgeben, da der B-Plan generell neu aufgestellt wird und die Stadt (EGNO) der Eigentümer der Flächen ist.</p> <p><u>Fazit:</u> Eine auf die o.a. Aspekte eingehende Planung wäre nur logisch und konsequent, um die letzten Flächen, der mit einem Bundes-Preis prämierten Entwicklungsmaßnahmen Norderstedt-Mitte im Sinne aller Anlieger/Betroffenen, sinnvoll zur Vollendung des Gesamtrahmenkonzepts abzuschließen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine Vorgabe, ob die zukünftigen Wohnungen im Plangebiet zur Vermietung oder als Eigentumswohnungen vorgesehen sind, gibt es heute noch nicht. Aussagen hierzu werden über das im Wettbewerb vorzulegende Nutzungskonzept erwartet. Sollte diese Frage ein entscheidender Punkt im Verfahren sein, besteht die Möglichkeit hierzu vertragliche Verbarungen mit dem zukünftigen Investor zu schaffen. Dies wird zu klären sein. 	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
19	Einwender 19 16.07.2015	Stellungnahme <u>Anliegen im Überblick:</u> Norderstedt Mitte soll ein „grüner“, attraktiver Stadtteil bleiben! - Aufgelockerte Bebauung mit zwischen gelagerten Grünflächen, die einen Übergang zum Park bieten!	<ul style="list-style-type: none"> Ist Ziel des Wettbewerbs und des Bauleitplanverfahrens, das wird anhand der Festsetzungen und Planzeichnung sowie Begründung deutlich. Norderstedt-Mitte in Zentrumsfunktion profitiert hinsichtlich der Auslastung von Infrastruktur, Handel, Dienstleistungen usw. von zusätzlicher Wohnbevölkerung. Das Konzept als „grüner“ Stadtteil bleibt bestehen, so ist lediglich die Bebauung einer schon im Ursprungskonzept vorgesehenen Wohnbaufläche geplant. Die angedachte aufgelockerte Bauweise soll dieses Ziel noch unterstreichen. 	X	X		
19.1			<ul style="list-style-type: none"> Die im Vorentwurf festgesetzte GFZ von 1,2 wurde in der Wettbewerbsausschreibung bereits deutlich auf 0,9 reduziert. Mit diesem Wert wird aus Sicht der Stadtplanung eine für diesen Bereich angemessene und für das Umfeld verträgliche Dichte angestrebt. Die Anzahl der vorgesehenen 2- 3 Geschosse wird für diesen Standort aufgrund der Lage und der umliegenden Bebauung für angemessen eingestuft. Lediglich ein Vollgeschoss bleibt hinter den Standortmöglichkeiten weit zurück. Aus Nachhaltigkeitsgründen und der Verpflichtung zum schonenden Umgang mit Boden kann dieser Anregung nicht gefolgt werden 	X	X		
19.2		- Deutliche Reduzierung der Vorgaben in Bezug auf Grund- und Geschossflächeanzahlen: Begrenzung auf ein Geschoss plus Staffgeschoss!					
19.3							
19.4		Großzügige Abstände zur Straße und zwischen den Häusern! - Erhaltung der Waldstücke!	<ul style="list-style-type: none"> Aus Sicht der Planung ist der Abstand der Baugrenze zur Straße als angemessen zu betrachten. Hinsichtlich der Abstände zwischen den Häusern wird ebenfalls eine dem Ort angemessene Dichte angestrebt, die sich auf im Umfeld bereits vorhandene Abstände und Straßenbreiten stützt. Die Abgrenzung zum Moorbekpark steht fest und gewährleistet den Erhalt der Hauptwaldflächen. Die 	X	X		
19.5							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
19.6		<ul style="list-style-type: none"> - Keine Überfrachtung der Flächen und der Infrastruktur 	<p>se Abgrenzung wurde in Abstimmung mit den für Grün zuständigen Fachdiensten getroffen. Der erhalt der im Moorbekpark befindlichen Grünstrukturen wird begleitend über das beschlossene Moorbekpark Pflege- und Entwicklungskonzept gewährleistet. Die in die vorgesehene Bauflächen hineinragenden Gehölzbestände sind zu berücksichtigen, in Abwägung der Belange aber bisher nicht für unbedingt erhaltenswert eingestuft.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Festsetzungen sehen eine moderate und dem Umfeld angepasste Nachverdichtung vor. Die Auslastung der vorhandenen guten Infrastruktur ist Ziel der Planung. So wird Dauerhaft der Erhalt von Schulen, Einzelhandel/ Dienstleistungen usw. angestrebt. Eine Überlastung von Infrastruktur (auch der verkehrlichen) ist nicht zu befürchten • Im Wettbewerb wird Wert auf ein Freiraumkonzept mit Kommunikationsräumen gelegt, um städtebaulich einer „Anonymisierung“ vorzubeugen. • Die Inhalte des vorliegenden Boden- und Grundwassergutachtens geben Rahmenbedingungen für diese Frage vor, die unbedingt einzuhalten sind. Gleichzeitig müssen neue städtebauliche Konzepte begleitet werden, um negative Auswirkungen auf Umwelt, Bebauung, Boden und Grundwasser zu verhindern. • Die Ausführungen werden inhaltlich voll geteilt. 	X	X	X	X
19.7		<ul style="list-style-type: none"> - kein anonymes Wohngebiet 	<p>- Sicherstellung der Grundwasserverträglichkeit: keine Tiefgaragenplanung, durch welche die Keller der bestehenden Häuser „geflutet“ oder die Moorbek ausgetrocknet wird!</p>				
19.8			<p><u>Erläuterungen</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zu den Voraussetzungen: (Ich schildere die Sicht einer kürzlich mit Überzeugung „Zugezogenen“) Ich bin Anwohnerin: im Januar 2014 habe ich das Reihenhaus im Buckhörner Moor 55 gekauft. Ich bin, nachdem ich die damals im Internet vorliegenden Bebauungspläne studiert hatte, 				
19.9							

Lfd. Nr.	Schreiben von	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
19.10		<p>von Garstedt nach Norderstedt Mitte an den Moorbek-Park umgezogen, weil die gute Infrastruktur in unmittelbarer Verbindung mit der Wohnqualität des „grünen“ Stadtteils mich begeistert hat. In der Gestaltung der unmittelbaren Umgebung schien mir zumindest im Süden des Straßenzugs eine stadtplanerische Handschrift erkennbar zu sein, die Wert auf Lebensqualität für die Anwohner legt. Mir schien der Stadtteil vor allem durch die Großzügigkeit des Moorbekparks attraktiv, der bisher für ältere Menschen (zu denen ich spätestens bald gehören) und junge Familien mit Kindern gleichermaßen Rückzugsmöglichkeiten und Anregungen bietet. Natürlich habe ich mir den bis dahin verfügbaren Bebauungsplan 291 genau angesehen, bevor ich den Kauf meines Hauses plante. Eine Anlage mit Reihenhäusern, maximal 2-geschossig, schien mir - unter der Voraussetzung, dass Grünflächen integriert und ein Übergang zur Parkfläche „naturnäherlich“ gestaltet würde - sinnvoll und ins Bild des Stadtteils passend.</p> <p>2. Zur gegenwärtigen Planungssituation: Die im Gegensatz zur ursprünglichen Planung jetzt avisierte Bebauung mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern würde den Stadtteil seines großzügigen, naturnahen Charakters beraubten. Die Darstellung der Vorüberlegungen auf der Informationsveranstaltung am</p>	<p>Bebauung zu ergänzen. Dies wird bereits aus den getroffenen Festsetzungen und der Begründung deutlich. Der Anregung zur Integration von Grünflächen wurde ebenfalls nachgekommen. So ist die Baufläche bereits im Parkpflege und Entwicklungs-Konzept Moorbekpark berücksichtigt, der durch verschiedene Maßnahmen den dauerhaften Erhalt der öffentlichen Grünraumqualitäten zum Ziel hat. Die Haushaltsplanungen der nächsten Jahre stellen eine kurzfristige Umsetzung der Parkpflege und – Entwicklung in Aussicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entgegen der Darstellung der Stellungnahme ist lediglich eine 2-3 geschossige Bebauung vorgesehen. Hinsichtlich der Bedenken, dass Mehrfamilienhäuser dem derzeitigen Quartierscharakter entgegen stehen, ist auszuführen, dass bereits heute eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern das Gebiet prägen. Auch ist es städtebaulich sehr gut möglich, die an- 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
19.11		<p>02.06. im Rathaus erweckt den Eindruck, dass eine Entwicklung droht, in der die oben erwähnte geschickte Verbindung zwischen Großzügigkeit, Naturnähe und Erholungsqualität des Stadtteils mit der Nähe zu Verkehrsmitteln und Geschäften zugunsten einer Stadtplanung aufgegeben wird, die ohne Rücksicht auf die Lebensqualität einfach möglichst viele Menschen ansiedeln will — und dabei in Gefahr gerät, einen weiteren sozialen Brennpunkt zu schaffen.</p> <p>Mit dem heutigen Kenntnisstand hätte ich wahrscheinlich vor eineinhalb Jahren nicht den Mut aufgebracht, das Haus zu kaufen und meinen Lebensabend hier in Norderstedt-Mitte zu planen. Die Tatsache, dass noch nicht endgültig entschieden ist, wie die Bebauung aussehen soll, lässt mich jedoch noch hoffen.</p> <p>3. Überlegungen zu den Rahmenbedingungen der geplanten Ausschreibung: Bei der Informationsveranstaltung wurde von Frau Peters stark betont, dass ein Übergang zur urbanen Bebauung des Zentrums geschaffen werden soll. Im Sinne der hier Lebenden ist es aber wichtiger, im der Bebauung der jetzt noch quasi zum Park gehörenden Flächen einen architektonisch aufgelockerten Übergang zur Parklandschaft zu erreichen. Die Waldstücke sollten unbedingt erhalten werden — statt den gewachsenen Wald auf gepriesenen Quartiersqualitäten (Offenheit, Vernetzung, Grün) mit Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise aufrecht zu erhalten. Dies wird in einer Reihe von Stellungnahmen deutlich, die das angrenzende Mehrfamilienhausgebiet Achternkamp positiv heraus stellen.</p> <p>Naturnähe und Erholungsqualität werden weiterhin erhalten bleiben und über die Maßnahmen des Fliege- und Entwicklungskonzeptes Moorbekpark sogar verbessert. Diese Fläche war schon im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte für eine Bebauung vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Erhalt des Moorbekparkes ist Ziel der Bauleitplanung. Für die Bebauung sind ohnehin nur durch den FNP und das ursprüngliche Entwicklungskonzept Norderstedt-Mitte als Wohnbaufläche geplante Bereiche vorgesehen. Insofern wird gegenüber der Ursprungsplanung keine zusätzliche Einschränkung der Parkflächen betrieben. Dass eine länger brach liegende Entwicklungsfläche Begehrlichkeiten hinsichtlich einer weiteren Grünnutzung weckt, ist nachvollziehbar, stadtplanerisch in dieser Lage aber nicht sinnvoll. Die Erholungsfunktion des Moorbekparks wird nicht beschränkt, von einem schmalen Korridor kann nicht die Rede sein, dass wird bei Betrachtung der Vorentwurfspfanzung deutlich. Abgestimmt ist 		x			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
19.12		<p>der Fläche abzuholzen und dafür an der Straße Bäume zu pflanzen, die für Spaziergänger wenig bieten und den notwendigen Parkraum unnötig begrenzen!</p> <p>Der Übergang der neuen Bebauung zum Park sollte so aussehen, dass für die Nutzer des Moorbekparks mehr übrig bleibt als ein schmaler Korridor entlang des Bachlaufs (Solche „Reste“ kann man in Norderstedt entlang der Hamburger Stadtgrenze an der Tarpenbek sehen, nur noch als Fahrrad-Rennstrecke tauglich, aber nicht für Erholung, Freizeitgestaltung und Spaziergängel)</p>	<p>diese Planung auch mit dem Moorbekpark Pflege- und Entwicklungskonzept. Richtig ist, dass die Bebauung einen aufgelockerten Übergang zum Park herstellen soll</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest. Als Höchstraß sind hierbei Riegel bis zu 50m Länge denkbar. Dies ist ein Höchstraß, das in Anhangigkeit des städtebauliches Entwurfes durchaus punctuell denkbar erscheint, nicht aber als Gestaltungsmerkmal für das Gebiet heranzuziehen ist. Hier ist in der Tat eine aufgelockerte Bebauung gewünscht. Da im weiteren Verfahren ein Wettbewerb vorgesehen ist, können gestalterische Fragen hier offen diskutiert werden. Das angestrebte Verfahren ermöglicht es, eine hohe architektonische Qualität zu sichern, die nur im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes so nicht möglich sind. Insofern kann dem befürchteten „Horrorzenario“ gelassen entgegen geblickt werden 	X		X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nismahme
19.13		ebenfalls ein negatives Beispiel	<p>Dabei ist durchaus klar, dass in Norderstedt neuer Wohnraum - insbesondere geförderter benötigt wird. Bei der Bebauung direkt am Park ist dieses Ziel aber abzuwägen mit dem ebenfalls wichtigen Allgemeingut des Moorbekparks als grüne Lunge, Freizeit- und Erholungsgebiet für Norderstedt Mitte. Und es gibt eine Reihe weiterer Bebauungsgebiete in Norderstedt, die Wohnraum schaffen werden und den Zwang, in Norderstedt Mitte möglichst viele Geschosse zu bauen, relativieren, z.B. Garstedter Dreieck, Moorbekstraße, Ulzburger Straße nördlich des Rechenzentrums, Mühlenweg Richtung Oststraße, Lawaetzstraße.</p> <ul style="list-style-type: none"> Es gilt in der Tat abzuwägen, an welchem Standort im Stadtgebiet eine bauliche Entwicklung städtebaulich sinnvoll ist. Dieses Plangebiet ist sicher hinsichtlich Lage und Infrastruktur verhältnismäßig gut ausgestattet, so dass Mehrfamilienhäuser sinnvoll erscheinen. Hinsichtlich der kleinräumigen Rahmenbedingungen (Park, umliegende Bebauung usw.) wird aber lediglich eine moderate Nachverdichtung angestrebt (2-3 geschossig, offen). Die angesprochene Erholungs- und Grünfunktion des Parks ist nicht von der Frage abhängig, ob sozial geförderter Wohnungsbau angrenzt oder Reihenhäuser. 		x		
19.14			<p>Eine Beeinträchtigung des Parks und der Moorbek durch die veränderte Bodensituation sollte ausgeschlossen werden. Übrigens weise ich darüber hinaus als Anwohnerin darauf hin, dass die Keller der bestehenden Gebäude keinesfalls durch die Bebauung in Mitleidenschaft gezogen werden dürfen — das bisher zitierte Gutachten reicht ganz offenbar nicht aus, um dieses sicherzustellen. Ggf kommen Schadensersatzklagen auf die Stadt Norderstedt zu.</p>		x		
19.15			<p>Die Gestaltung der Straße sollte die Notwendigkeit von zusätzlichem Park-</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Stell- und Parkplatzfrage ist ein wichtiger Belang des weiteren Verfahrens. Erforderliche Stellplätze 		x		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
19.16		raum berücksichtigen.	<p>sollen mit einem Nutzungs- und Mobilitätskonzept in Einklang gebracht werden. Öffentliche Parkplätze sind ebenfalls vorgesehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Abstand der Baugrenze zur Straße Buckhörner Moor ist mit 5,0 m ausreichend bemessen. Eine Enge zur bestehenden Bebauung bei einem Gesamtabstand von mehr als 20 m kann nicht festgestellt werden. Dies betrifft auch die zum Deichgrafenweg orientierte Bebauung, die neben 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze auf ein 2-Geschossigkeit beschränkt wird (Wettbewerbsrahmenbedingung). Das gewählte Verfahren in Kombination mit dem Wettbewerb ist klar auf eine Bürgerbeteiligung ausgerichtet. Das Wettbewerbsverfahren sieht sogar die Integration der Bevölkerung vor, womit über das übliche Maß von Partizipation weit hinaus gegangen wird. 		X		
19.17		Insgesamt wäre es wünschenswert, dass bei der Planung - mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der hier bereits jetzt und in Zukunft wohnenden Menschen - eine zu große Enge zur bestehenden Bebauung vermieden wird. (5 Meter zur Grundstücksgrenze sind zu knapp!)	<p>Ich hoffe sehr und vielleicht naiv, dass die "Bürgerbeteiligung" im Bezug auf die Rahmenbedingungen des Investorenwettbewerbs über einen rein formalen Akt im Verwaltungsprozess hinausgeht, und dass in Norderstedt Bürgerinteressen tatsächlich eine Rolle spielen.</p>				
20.	Einwender 20 25.07.2015	Herr ..., Deichgrafenweg ... wünscht zum laufenden Bauvorlebensplanverfahren B 291, dass die Baumreihe im Moorbek-Park erhalten bleibt. Dieser Wunsch soll als Bedingung für den geplanten Investorenwettbewerb berücksichtigt werden.	<ul style="list-style-type: none"> Die Abgrenzung zwischen Moorbekpark und Baugeschulzbelange ist festgelegt und ermöglicht den weitgehenden Erhalt von Gehöften und Freiflächen. Dies wird flankierend auch über das in Umsetzung befindliche Moorbekpark Pflege- und Entwicklungskonzept gewährleistet, das die vorgesehenen neuen Baufällen berücksichtigt. Noch im vorgesehenen Baugebiet vorhandene Gehöfte werden im besten Fall durch die Entwurfspläne der Wettbewerbsteilnehmer berücksichtigt. In Abwägung mit den städtebaulichen Belangen wird ein verpflichtender Erhalt im derzeitigen Planungss stadium nicht für sinnvoll er- 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
20.1		Außerdem weist er auf das Hydrogeologische Gutachten zu dem B 176 aus dem Jahr 2011 hin, welches hier berücksichtigt werden muss. Herr ... Anregung wird in dem laufenden Verfahren berücksichtigt werden.	achtet. • Die Baugrund- und Grundwasserbegutachtung ist ein fester Bestandteil des weiteren Verfahrens. Hierbei sind neben Umweltbelangen auch bautechnische Fragen und Betroffenheiten der Nachbarbebauung zu berücksichtigen.	X			
20.2		Brief vom 25.07.2015: zu dem oben näher bezeichneten Bebauungsplan geben wir eine Stellungnahme zu folgenden Punkten ab: 1. Höhe der Bebauung 2. Fassaden und Dächer 3. Grundwasser verhältnisse; hydrologisches Gutachten 4. Erhaltung des Waldes im nördlichen Bereich des B-Plan 291 5. Einkindung Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) 6. Verkehrskonzept 7. Bürgerbeteiligung 8. Fazit				X	<ul style="list-style-type: none"> Die Höhe der angestrebten Bebauung mit 2-3 Geschossen wird für städtebaulich angemessen und mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung als moderat eingestuft. Auch in der direkten Nachbarschaft befinden sich bereits Gebäude dieser Kategorie. Faktisch besteht zwischen der angeregten 2-Geschossigkeit und den möglichen 3 Geschossen kein großer Unterschied, da es sich um eine Maximalfestsetzung handelt.

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nisnahme
20.3		<p>ung z.B. mit Reihenhäusern und ein moderater Übergang zur zukünftigen Bebauung geschaffen werden, die sich harmonisch in das bereits bestehende Landschaftsbild von Altbebauung und Moorbeketal einfügen sollte.</p> <p>Hierbei sollte im Bauleitplanverfahren und den Vorgaben zum Investorenwettbewerbes in jedem Fall auch berücksichtigt werden, dass die Wohnbereiche und Terrassen der Reihenhäuser 6-22 im Deichgrafenweg direkt zum zukünftigen Bebauungsgebiet Nr. 291 ausgerichtet sind. Ferner muss in diesem Zusammenhang auch daran gedacht werden, dass eine zukünftige Bebauung in diesem Bereich des B-Planes 291 nicht dazu führt, dass eine unzumutbare Beschattung entsteht, die die Lebensqualität der Bewohner beeinträchtigt, den Wert der Häuser mindert und eine zukünftige Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien einschränkt oder gar unmöglich macht.</p> <p>2. Fassaden und Dächer</p> <p>Unter Berücksichtigung der norddeutschen Witterungsverhältnisse, der Anpassung an die bestehende Bebauung in Norderstedt Mitte sowie der ökologischen und nachhaltigen Ausrichtung würden wir uns im neuen Bebauungsgebiet Nr. 291 Fassaden mit Ziegelmauerwerk und Ziegel- bzw. Gründächer wünschen.</p>	<p>Eine nur zweigeschossige Bebauung als Maximalfestsetzung wird aufgrund der guten Lage und Nähe zu Infrastruktur (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Schulen, Verwaltung usw.), Einrichtungen des ÖPNV (U-Bahn) und Erholungsflächen (Moorbeketal, Spielplätze) für nicht angemessen eingestuft. Hintergrund ist das Ziel, sparsam mit dem Schutzgut Boden umzugehen. Auch ermöglicht eine Maximalfestsetzung von 2 Geschossen ohne Staffel in dieser Sache kaum architektonischen Freiräume mehr, was im Wettbewerb aber durchaus wünschenswert ist. Bezüglich der Rücksichtnahme auf die Bebauung Deichgrafenweg wird dieser Stellungnahme gefolgt, indem die Wettbewerbsauslobungsunterlagen hier eine 2-Geschossigkeit ohne Staffel für den direkt angrenzenden Baukörper vorgeben.</p> <p>Auch der Übergang zur Straße Buckhörner Moor wird insowein in der Auslobung berücksichtigt, als dass entlang der Straße das Staffelgeschoss auf 3-geschossiger Bebauung ausgeschlossen wird.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplanaufentwurf hat in der Gestaltungsfrage keine Festsetzungen. Festsetzungen und vertragliche Vereinbarungen sind im weiteren Verfahren in Anlehnung an die Wettbewerbsergebnisse vorgesehen. Der Wettbewerb fordert explizit zur Berücksichtigung und zur Interpretation des städtebaulichen Erbes Norderstedt-Mitte auf. Ob dies auch tatsächlich durch Verwendung der angeregten Materialien geschieht, gilt es abzuwarten. Insofern wird dieser Hinweis vorerst zur Kenntnis genommen. Es wird 				x

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nissnahme
20.4	3. Grundwasserverhältnisse; hydrologisches Gutachten Nach Durchsicht des hydrologischen Gutachtens der Firma GTU Ingenieurgesellschaft aus Hamburg vom 03.09.2010 mit dem Überarbeitungsstand vom 23.08.2011 zum ehemaligen B-Plan 176 vertreten wir die Auffassung, dass dieses Gutachten für die geplante Bebauung des B-Plans 291 nicht mehr herangezogen werden kann. Der B-Plan 176, auf dem dieses Gutachten beruht, sah lediglich eine eingeschossige Bebauung und nicht eine derart massive Bebauung vor, wie sie derzeit im Gespräch ist, mit entsprechend geplanten Tiefgaragen und Kellergeschossen, die erhebliche Eingriffe in das Grundwassersystem erforderlich machen würden. In diesem Fall ist nach unserer Einschätzung wahrscheinlich davon auszugehen, dass es negative Auswirkungen auf die bereits bestehende Bebauung in der unmittelbaren Nähe im Deichgrafenweg und Buckhörner Moor geben könnte, wie z.B. Risse in den Außenwänden durch Veränderungen im Grundwassersystem. Wenn es zu derartigen massiven Eingriffen in das Grundwassersystem kommen sollte, fordern wir vor Beginn der Baumaßnahmen eine Beweissicherung und Bestandsaufnahme an den bestehenden	darauf hingewiesen, dass auch andere Materialien für sich beanspruchen eine ökologische und nachhaltige Ausrichtung zu haben. • Das erwähnte Gutachten überprüft die technische Machbarkeit von Tiefgaragengeschossen in diesem Bereich. Es werden in diesem Gutachten Maßnahmen und Bedingungen aufgeführt, die einen Tiefgaragenbau ermöglichen, ohne z.B. die Fließrichtung des Grundwassers grundsätzlich zu beeinträchtigen. Da das Gutachten von einer bestimmten städtebaulichen Form und Gebäudeausrichtung ausgeht, sind die Aussagen nicht 1:1 auf andere Entwürfe zu übertragen. Sehr wohl bietet das Gutachten zu berücksichtigende Hinweise für Planer. Die Verwaltung stimmt mit der Stellungnahme in dem Punkt überein, dass andere Konzepte erneut in dieser Frage gutachterlich begleitet werden müssen. Dies kann allerdings nicht zum heutigen Zeitpunkt, sondern erst nach dem Wettbewerb erfolgen. Auch stimmt die Verwaltung in dem Punkt überein, als dass nicht nur die technische Machbarkeit gewährleistet, sondern auch eine Gefährdung bestehender Bausubstanz und Baumbestand ausgeschlossen sein muss.	X				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
20.5		<p>den Bestandsgebäuden. In diesem Fall erwarten wir eine Kostenübernahme durch den Investor oder die Stadt Norderstedt.</p> <p>Der Wald im nördlichen Bereich des ehemaligen B-Plans 176, zwischen Buckhörner Moor und der Moorbeekniederung war zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens Bestandteil des Moorbekparks und ein Erhalt war im B-Plan 176 vorgesehen, wogegen bei den Planungen für den B-Plan 291 der Wald gar nicht mehr berücksichtigt wird.</p> <p>Aus diesen Gründen sind wir der Auffassung, dass bereits vor Beginn des Investorenwettbewerbes die neuen Gegebenheiten und Aspekte zum B-Plan 291 die Erstellung eines neuen Gutachtens erzwingen. Die hydrologischen Grundwasserverhältnisse im B-Plan 291 sind sehr sensibel und jede noch so kleine Änderung stellt einen erheblichen Eingriff in das bestehende und funktionierende Grundwassersystem mit allen seinen ökologischen und sonstigen Auswirkungen dar und müssen in einem Bauleitplanverfahren mit der entsprechenden Priorität so früh wie nur möglich begutachtet werden.</p> <p>4. Erhaltung des Waldes im nördlichen Bereich des B-Plan 291</p> <p>Bei der letzten Sitzung des Umweltausschusses der Stadt Norderstedt am Mittwoch, den 15.07.2015 im Plenarsaal des Norderstedter Rathauses</p>			X		<ul style="list-style-type: none"> • Der weitgehende Erhalt von Grün und Wald ist im Bauleitplanverfahren vorgesehen. So werden die Flächen des Moorbekparks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Parkpfliege und Entwicklungs-

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		<p>fand eine Expertenveranstaltung zum Thema Baumschutzsatzung/ Baumförderprogramm statt. Sechs eingeladene Referenten haben in ihren Fachvorträgen zu diesem Thema eindrucksvoll dargestellt, wie wichtig die Erhaltung eines Baumes bzw. Baumbestandes in einer Stadt wie Norderstedt ist. Diese Vorträge haben uns darin bestärkt, dass der Wald im nördlichen Bereich des B-Plans 291 erhalten bleiben muss und dies auch ein wesentlicher Eckpunkt bzw. Vorgabe für den Investorenwettbewerb sein muss.</p> <p>Für den Erhalt des Waldes sprechen folgende Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Ziel der Stadt Norderstedt im Rahmen der ZukunftsWerstatt ist, bis zum Jahr 2040 eine Klimaneutrale Stadt zu sein. Dafür muss dieser gesunde Wald zwingend erhalten werden, da eine Ersatzpflanzung mit einer gleichwertigen ökologischen Bilanz in Norderstedt Mitte nicht sofort geschaffen werden kann, zumal Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe nicht zur Verfügung stehen. - Dieser Wald ist auch ein wichtiges Rückzugsgebiet für die einheimische Vogelwelt, ein ortsprägender Bestandteil des Moorbecktales und trägt wesentlich dazu bei, die „Grüne Lunge“ von Norderstedt Mitte zu versorgen. Der Baumbestand wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus, er bindet Stickoxide, wirkt temperataurausgleichend, bini- 	<p>konzept für den Moorbekpark gewährleistet die Nachhaltige Weiterentwicklung der Grünfläche, hierfür sind Mittel in den Haushalten der nächsten Jahre eingestellt.</p> <p>Die Abgrenzung zwischen neuen Bauflächen beruht auf den sowohl im FNP als auch im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte ausgewiesenen Baugebieten. Im Hinblick auf die derzeitigen Realisierungsbemühungen wurde ergänzend zusammen mit den Fachabteilungen für Grün der genaue Verlauf der Grenze auch in Terminen vor Ort ermittelt und festgelegt. Belangen des Naturschutzes wurde hierbei ein hohes Gewicht beigemessen.</p> <p>In Abwägung mit den städtebaulichen Belangen wird der zwingende Erhalt von Gehölzstrukturen im Bereich der Bauplätze nicht für unbedingt eingestuft. So dass dieser Aspekt zwar keine zwingende Maßgabe des Wettbewerbes ist, sehr wohl wird aber der Baumerhalt bei dem Vergleich von Wettbewerbsbeiträgen eine Rolle spielen.</p> <p>Der Einwand, dass auf dem Weg zur Klimaneutralen Stadt der Baumerhalt wichtig ist, ist korrekt, allerdings muss der Erhalt von Gehölzen einer Abwägung mit Belangen der Stadtentwicklung standhalten. So ist die Schaffung von Wohneinheiten in der Nähe von bestehender Infrastruktur im Sinne der Nachhaltigkeit hoch einzustufen. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Norderstedt wächst und zusätzliche Wohneinheiten wenn nicht hier, dann an womöglich weniger integrierten Standorten geschaffen werden müssen.</p> <p>Diese für die Planung jedes Baugebietes anzustellende gesamtstädtische Betrachtung klammert natürlich nicht die lokalklimatischen Anforderungen aus. Hier ist zu sagen, dass die Überplanung dieses Gebietes nicht zu einer spürbaren Verschlechterung der</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
20.6	det die Staubentwicklung, dient dem Lärmschutz, dem Wohlbefinden der Bürger und verhindert Windschleusen usw.	5. Einbindung Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e. V. (DGNB) Für das gesamte Bauleitplanverfahren und den Investorenwettbewerb bis zum Abschluss der Baumaßnahmen im B-Plan Nr. 291 halten wir es für dieses Baugebiet zwingend für erforderlich, dass die „Grüne Stadt“ Norderstedt die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, DGNB, von Anfang an mit einbindet. Die DGNB sieht bei der Planung und Umsetzung nachhaltiger Gebäude und Stadtquartiere u.a. die Ökologie und Ökonomie.	Insgesamt an dieser Stelle als gut einzustufenden stadtökologischen Situation führt. Das Stadtclimatikusachten von 1/2014 von GeoNet belegt dieses unter Berücksichtigung dieser und anderer zukünftiger Baugebiete. • In einem anderen Norderstedter Bauleitplanverfahren wird eine DGNB Zertifizierung angestrebt. Hierbei handelt es sich aber um ein deutlich umfangreicheres Projekt, das den Aufwand einer solchen Zertifizierung rechtfertigt, die eher Anwendung auf größere Quartiere findet. Da das Verfahren derzeit parallel läuft, können die hier gewonnenen Erkenntnisse auch auf diesen B-Plan übertragen werden. Die Verwaltung hält das bisherige und angestrebte Verfahren für ausgesprochen transparent. Darüber hinaus bieten die Ziele der Bauleitplanung insofern eine gute Basis für ein nachhaltiges Quartier, als dass eine höhere Dichte als im bisherigen Rahmenplan angestrebt wird, was eine bessere Ausnutzung sämtlicher vorhandener Infrastruktur und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet. Der festgelegte Mindestanteil der sozial geforderten Wohneinheiten sowie angestrebte Wettbewerbsbedingungen zur Nutzung alternativer Energien und Erarbeitung von Mobilitätskonzepten sind nur bei spielfhaft weitere Bausteine der Nachhaltigkeit, die für Bauprojekte nicht selbstverständlich sind und deutlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus gehen. • Das Baugelände wird an die Straße Buckhörner Moor angeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine ausreichend dimensionierte Erschließungsanlage, die in der Lage ist, den zusätzlich zu erwartenden Verkehr aufzunehmen. Im Bereich des Baugeländes ist die Herstellung der Erschließungsstraße aufgrund des	X			X
20.7		6. Verkehrskonzept	Im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens des B-Planes Nr. 291 sollte das damit verbundene Kfz-Verkehrsaufkommen sowohl für den ruhenden als auch für den fließenden Verkehr sowie die funktionsgerechte			X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		<p>Verteilung für die umliegenden Straßen detailliert untersucht, geplant und im Anschluss entsprechend berücksichtigt werden. Wir sind der Meinung, dass bei einer zu hohen Anzahl von Wohnseinheiten im B-Plan Nr. 291 und des daraus folgenden zusätzlichen hohen Kfz-Verkehrs die bestehenden Straßenzüge Rantzauer Forstweg sowie Buckhörner Moor nicht ausreichen werden. Ebenso ist es erforderlich, dass in ausreichendem Maße z.B. Beiseparkplätze zur Verfügung stehen, um unnötigen Parksuchverkehr zu vermeiden. Der fließende Kfz-Verkehr wird schon jetzt „abgewürgt“ durch am Fahrbahnrand abgestellte Kfz und fehlende Ausweichmöglichkeiten im Bereich Friedrichsgäber Weg, Buckhörner Moor und Rantzauer Forstweg sowie im Einmündungsbereich Buckhörner Moor/Rathausallee durch schlecht angepasste Ampelschaltungen und den Parksuchverkehr im Bereich der Moorbekpassage. Zusätzlich ist noch ungeklärt, inwieweit die zukünftigen Bewohner des noch in Bau befindlichen Moorbekhofes der Firma Plambeck Parkplätze für Zweitwagen und Besucher benötigen und zusätzlichen Kfz-Verkehr bewirken. Ferner fürchten wir, dass durch die künftige vollständige Bewirtschaftung der P+R Parkplätze im Norden von Hamburg der Parksuchverkehr in Norderstedt Mitte, auch im Bereich Buck-</p>	<p>schlechten Zustands ohnehin notwendig. Auch die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte sind nicht in dem Maße von Verkehr belastet, als dass zusätzliche Fahrzeuge nicht verträglich wären. Dies wird durch der zuständigen Fachdienststelle vorliegenden Netzzahlen bestätigt. Diese Aussage wird in Anbetracht des im Wettbewerb zu ermittelnden städtebaulichen Konzeptes anhand der dann vorliegenden Wohnheimtenanzahl erneut überprüft.</p> <p>Auch die Stell- und Parkplatzfrage ist ein wichtiger Belang des weiteren Verfahrens. Erforderliche Stellplätze sollen mit einem Nutzungs- und Mobilitätskonzept bedarfsoorientiert in Einklang gebracht werden. Öffentliche Parkplätze sind ebenfalls vorgesehen, hier wird sich an Richtwerten, die im gesamten Stadtgebiet Anwendung finden, orientiert. Nicht vorgesehen ist es, den Parkplatzbedarf der angrenzenden Straßenzüge oder die in der Anregung erwähnten Ausweichparkter (P+R usw.) von ganz Norderstedt-Mitte an dieser Stelle zu decken. Dies würde eine entsprechende Signalwirkung erzeugen, die zusätzlichen Suchverkehr in das Wohngebiet zieht.</p> <p>Die nur für die angestrebte Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze und Parkplätze sollen bedarfsoorientiert nachgewiesen werden, diese zusätzliche Verkehrsmenge führt nicht zu einer unzumutbaren Belastung des Quartiers, das sich derzeit als vergleichsweise ruhig darstellt.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
20.8	höher Moor, erheblich zunehmen wird. Insofern ist die derzeitige Verkehrssituations im Bereich Buckhörner Moor/Rahausalle nicht tauglich für eine abschließende Beurteilung im Zusammenhang mit dem künftigen Neubaugebiet im B-Plan Nr. 291, sondern lässt eher befürchten, dass es dort später in diesem gesamten Gebiet zu Behinderungen sowie weiteren Umwelt- und Lärmbelästigungen durch Abgase, besonders für die dortigen Anwohner kommen wird.	7. Bürgerbeteiligung Wir als direkte Anlieger des künftigen Baugebietes Nr. 291 erwarten von der Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, in das weitere Bauleitplanverfahren mit eingebunden und zeitnah informiert zu werden, sowie nach Abschluss des Investorwettbewerbs die Ergebnisse im Rahmen des Ju-ryverfahrens mit diskutieren zu können. Dies könnte wieder im Rahmen einer öffentlichen Bürgeranhörung im Zusammenhang mit der Vorstellung der Ergebnisse des Investorwettbewerbs erfolgen.	• Der vorbereitete Investorenwettbewerb sieht die Einbeziehung der Öffentlichkeit in das Auswahlverfahren vor. Darüber hinaus werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger innerhalb der Wettbewerbsjury durch die Teilnahme gewählter politischer Vertreter gesichert.	X			X
20.9		8. Fazit Wir hoffen, dass die Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, die von uns genannten Punkte und Vorschläge in das weitere Bauleitplanverfahren einfließen lässt, und das Konzept der Bürgerbeteiligung „GROB“ schreibt.	• Zur Kenntnis genommen				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		damit Norderstedt Mitte mit seinem Moorpektal in diesem Bereich jetzt und in Zukunft Maßstäbe setzt.					
21.	Einwender 21 24.07.2015	<p>Ich, H. wohne seit 1962 im Buckhörner Moor ... Zwischen durch war ich wegen meiner Berufstätigkeit (Berufssoldat) einige Jahre ausgezogen. Seit September 1977 wohnen wir jetzt hier im Buckhörner Moor.</p> <p>Die neue Ausrichtung der geplanten Bebauung hat uns mehr als nur verwundert. So lange wir hier wohnen wurde immer wieder versichert, dass eine Reihenhaus- bzw. Einzelhausbebauung auf dem Bebauungsplan 291 stattfinden würde. Die Reihenhäuser sollten in Anlehnung an die Bebauung der Deichgrafenstraße bzw. dem Buckhörner Moor erfolgen. Von 3 geschossigen "Bunkern" plus Staffel = 4 geschossigen Häusern in einer Größenordnung von bis zu 50 m Länge mit Tiefgaragen war nie die Rede.</p> <p>Auch war nie die Rede davon, dass das wunderschön gewachsene Wäldchen/Knick zur Deichgrafenstraße hin zum größten Teil abgeholt werden sollte. Immer wieder wurde seitens der Stadt versichert, dass dieses Wäldchen/Knick</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Kenntnis genommen <p>• Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte und eine hieraus abgeleitete Entwurfsplanung eines nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes sieht eine Einfamilienhausbebauung und eine Reihenhauszeile vor. Aus Sicht der Stadtentwicklung haben sich gegenüber der mehr als 30 Jahre alten Rahmenplanung die Bedingungen geändert. Der anhaltend hohe Nachfragedruck im Wohnungsmarkt (auch Sozialwohnungen) ist der Anlass an dieser integrierten und infrastrukturell ausgewiesenen Lage direkt am Park eine moderate und verträgliche Verdichtung vorzusehen. Die geplanten 2-3 geschossigen Gebäude fügen sich in das nähere Umfeld ein. Die in der Stellungnahme erwähnte Gebäudelänge von 50 m ist ebenso wie die vorgesehene 3-Geschossigkeit plus Staffel als planungsrechtliche Maximalvorgabe zu sehen, nicht als Gestaltungsmerkmal für die gesamte Bebauung.</p> <p>• Der weitgehende Erhalt von Grün und Wald ist im Bauleitplanverfahren vorgesehen. So werden die Flächen des Moorbekparks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Parkpflege und Entwicklungskonzept für den Moorbekpark gewährleistet die nachhaltige Weiterentwicklung der Grünfläche, hier-</p>	X	X	X	
21.1							
21.2							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
21.3		einen wertvollen Bestand hat und nicht angerührt werden würde. Die Abholzung des Wäldchens ist für uns nicht hinnehmbar. Bereits in der Rathausstraße und nicht nur dort sind Wäldchen wegen der Bebauungen abgeholt worden und das in einem beträchtlichen Umfang.	<p>für sind Mittel in den Haushalten der nächsten Jahre eingestellt.</p> <p>Die Abgrenzung zwischen neuen Bauflächen beruht auf den sowohl im FNP als auch im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte ausgewiesenen Bauflächen. Im Hinblick auf die derzeitigen Realisierungsbemühungen wurde ergänzend zusammen mit den Fachabteilungen für Grün der genaue Verlauf der Grenze auch in Terminen vor Ort ermittelt und festgelegt. Belangen des Naturschutzes wurde hierbei ein hohes Gewicht beigemessen.</p> <p>In Abwägung mit den städtebaulichen Belangen wird der zwingende Erhalt von Gehölzstrukturen im Bereich der Bauplätze nicht für unbedingt notwendig eingestuft. So dass dieser Aspekt zwar keine zwingende Maßgabe des Wettbewerbes ist, sehr wohl wird aber der Baumerhalt bei dem Vergleich von Wettbewerbsbeiträgen eine Rolle spielen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ziele der Stadtentwicklung und der hohe Stellenwert des Grünen Norderstedts werden durch dieses Vorhaben nicht gefährdet. Es wird eine bereits im Rahmenplan zur Bebauung vorgesehene Fläche für eine moderat Verdichtung planungsrechtlich vorbereitet, ohne hierbei die Grundzüge der Rahmenplanungen zu gefährden. <p>Die Stadt reagiert mit dieser Planung auch auf Veränderungen der Stadtentwicklung, die Anlass dazu geben, Planungen zu überdenken, die bereits älter sind als 20 Jahre. Dieses Vorgehen ist nicht nur legitim, sondern auch erforderlich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Ziele der Stadtentwicklung dürfen nicht um jeden Preis aufrechterhalten werden, sondern bedürfen einer stetigen Überprüfung und Justierung.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
21.4		<p>getastet werden würde. Wir haben einen großen Unmut und Wut zu spüren bekommen, die Kommentare von einigen Bürgern Richtung Norderstedter Politik waren hart an der Grenze. Bei allem Respekt: So geht man auch nicht mit Bürger um! Die Wahlverdrossenheit kommt nicht von ungefähr.</p> <p>Die Abholzung des kleinen Wäldchen würde sicherlich auch bedeuten, dass Ersatzflächen geschaffen werden müssten. Wo soll das im Falle der Abholzung geschehen? Wäre die Ersatzfläche für Norderstedter Bürger auch so interessant und von einem hohen Freizeit und Erholungswert oder würde sich die Ersatzfläche irgendwo in der Walachai (z.B. A7) befinden? Das wäre ein weiterer starker Verlust für die Norderstedter Bürger und die grüne Stadt (grüne Lunge) und auch nicht hinnehmbar.</p> <p>Nachfolgend erläutern wir unsere weiteren Bedenken gegen die geplante Bebauung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das Bauleitplanverfahren gewährleistet, dass Eingriffe ausgewogen werden müssen. Im besten Fall geschieht dies eingriffsnah. Sollte dies – wie voraussichtlich in diesem Verfahren – nicht möglich sein, werden externe Ausgleichsflächen in Norderstedt benannt (steht noch nicht fest) und erfüllen hier die gleiche Funktion wie eine ortsnahe Ausgleichsfläche. Am Ort des Eingriffs selbst ist das natürlich nicht unmittelbar spürbar, wobei gerade bei diesem Baugebiet der ohnehin sehr große Grünanteil weiterhin für eine vergleichsweise hohe ökologische und bioklimatische Qualität sorgt und auch die Erholungsfunktion durch den Moorbekpark, der nicht von dieser Planung betroffen ist, auf hohem Niveau gewährleistet bleibt. Die Verwaltung ist sich über die Probleme mit dem Grundwasser im Klaren. Nicht nur die technische Machbarkeit von Tiefgaragen, sondern auch der Schutz der Vegetation und schadlose Erhalt bestehender Bausubstanz sind zu berücksichtigende Belege. 	X			
21.5		<p>Grundwasserspiegel</p> <p>Jeder künstliche Eingriff in das Grundwasser kann seine Tragfähigkeit und so die Standfestigkeit von Nachbarhäusern beeinträchtigen. Wasser wirkt im Boden wie ein Polster. Wird es entzogen, sackt der Untergrund in sich zusammen. Das gefährdet in erster Linie umliegende, ältere Gebäude. Da hier auch noch Tiefgaragen geplant sind befürchten wir, das unsere Häuser beschädigt werden könnten. Wie können Sie sicherstellen, dass unse-</p>				X	

Lfd. Nr.	Schreiben von / vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
		<p>re Häuser durch die Beeinflussung des fließenden Grundwassers nicht beschädigt werden?</p> <p>Bereits jetzt machen wir die Stadt dafür verantwortlich, sollte es zu Rissen oder zum Einbruch von Grundwasser im Keller unseres Hauses kommen.</p> <p>Dazu verweisen wir auch auf den Bericht im Hamburger Abendblatt, Frau Edith Aufdenbrinke, Az: 7107 AR 3/15 , die eine Anzeige gemacht hat. Die Staatsanwaltschaft hat ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.</p> <p>Das hydrologische Gutachten vom 05.08.2010 (B-Plan 176, Norderstedt-Mitte) sagt aus, dass die Messungen über ein Jahr lang monatlich wiederholt werden müssen. Dem Gutachten liegt nur eine Messung zugrunde und der Gutachter wiederholt mehrere Male, dass eine exakte Aussage nur mit weiteren Messungen erfolgen kann.</p> <p>Dieses Gutachten sollte auch Grundlage des Architekten Wettbewerbs sein, weil nur so die Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können.</p> <p>Wir schlagen vor:</p> <p>Einzel- bzw. Reihenhausbebauung, max. 2geschossig. Keine Tiefgaragen, sondern Carports, oberirdische Garagen oder Stellplätze, wobei das Wäldchen zur Deichgrafenstraße hin in der jetzigen Form bestehen bleibt. Für sozial schwächere (30 %) auch sicher ein Anreiz in dieser, wie Herr Helterhoff sagte, exposierten Lage, hier über Mietkauf pp.</p>	<p>werbsverfahren ist der Siegerentwurf im Detail hinsichtlich der Tiefgeschossplanungen erneut zu prüfen. Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle zeigt im Verlauf mehrerer Jahre Schwan- gen des Grundwasserspiegels von ca. 0,3 m (jahreszeiten- und niederschlagsmengeabhängig) auf. Dieser Wert ist als normal einzustufen. Die im Gutachten gemessenen Grundwasserstände entsprechen den Werten der dauerhaften Messstelle. Insofern ist derzeit nicht davon auszugehen, dass erneute Messungen im Plangebiet ein grundsätzlich anderes Ergebnis als im Gutachten ergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Reihenhausbebauung ist planungsrechtlich grundsätzlich ebenso möglich wie eine 2-geschossige Bebauung. Erst der vorgesehene Wettbewerb soll Ideen für konkrete städtebauliche Figuren liefern. <p>Als Maximalfestsetzung wird für diesen Standort eine 2-Geschossigkeit für nicht angemessen gehalten. So legt die Ausstattung mit Infrastruktur, öffentlichen Verkehrsmitteln und Erholungsflächen eine höhere Verdichtung nahe. Aufgrund des städtebaulichen</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
21.7		<p>gentum zu erwerben, um den Kindern eine bessere Zukunft zu bieten als in Wohnbunkern, die sich u.U. zu sozialen Brennpunkten (siehe Rathausallee, Fehmann-Str., rund um das Herold-Center pp.) sehr schnell entwickeln können. Das Garstedter-Dreieck mit der riesigen Wohnkölze-Bebauung (erschreckend, wie hier gebaut wird) verheißt aus unserer Sicht nichts Gutes i. Bezug auf einen weiteren sozialen Brennpunkt. In anderen Städten wird die Einzelhausbebauung bzw. Reihenhausbebauung für sozial schwächere in gut situierter Wohngegen- den mittlerweile oft praktiziert mit guten Erfolgen.</p>	<p>Kontextes wird eine mit 2-3 Geschossen moderate und eingepasste Verdichtung für sinnvoll erachtet. Entsprechend ist auch sozialer Wohnungsbau an dieser Stelle nicht in Eigentums-Einfamilienhäusern denkbar, die ohnehin für den 1. und 2. Förderweg (hier angestrebt) nicht möglich wären.</p> <p>Die aufgeführten Bedenken hinsichtlich Gestaltung („Wohnkölze“) und sozialen Problemen („Brennpunkt“) werden nicht geteilt. Eine hochwertige Gestaltung (auch der Sozialwohnungen und der Freiräume) wird über den Wettbewerb gewährleistet. Eine angestrebte soziale Mischung des neuen Gebietes innerhalb eines heute als stabilen sozialen Umfeldes beugt der befürchteten Brennpunktbildung vor. Es sei noch einmal erwähnt, dass beispielsweise 56 % aller Hamburger Haushalte, Wohnungen des 2. Förderweges in Anspruch nehmen können. Hierbei wird deutlich, dass Sozialwohnungen unter einer volkomen überholt negativen Stigmatisierung leiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der weitgehende Erhalt von Grün und Wald ist im Bauleitplanverfahren vorgesehen. So werden die Flächen des Moorbekparks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Parkpflege und Entwicklungskonzept für den Moorbekpark gewährleistet die Nachhaltige Weiterentwicklung der Grünfläche, hierfür sind Mittel in den Haushalten der nächsten Jahre eingestellt. <p>Die Abgrenzung zwischen neuen Bauflächen beruht auf den sowohl im FNP als auch im ursprünglichen Rahmenplan Norderstedt-Mitte ausgewiesenen Baugebieten. Im Hinblick auf die derzeitigen Realisierungsbemühungen wurde ergänzend zusammen mit den Fachabteilungen für Grün der genaue Verlauf der Grenze auch in Terminen vor Ort ermittelt und gesetzt wurde.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
21.8		<p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass an dem Fuß- Radfahrweg vom Buckhörner Moor Richtung Heidberg-Straße bei dem Feuchtgebiet (rechte und linke Seite) vor der Brücke jedes Jahr erhebliche Kröten- und Froschwanderungen stattfinden. In dem Gewässer (Biotoptop) auf der Rechten Seite des Fuß- und Radweges, ca. 80 m vor der Brücke begehbar, kaum sichtbar vom Rad- und Fußweg, befindet sich ein größeres Kröten- Froschlachengebiet, welches evtl. bei Absenkung des Grundwassers unseres Erachtens hoch gefährdet wäre. Vor etlichen Jahren befanden sich dort der etwas größere Teich, der noch da ist und ein kleinerer, flacherer Tümpel. Der kleinere Tümpel, dicht an der Moorbek ist inzwischen trocken. Es stellt sich die Frage, ob die südliche Bebauung des Buckhörner Moores mit den großen Tiefgaragen in einigen Bereichen dieses Gebietes bereits zur Trockenlegung des Feuchtgebiets mit der Fülle an Pflanzen-, Insekten-, Frösche-, Kröten- und Vogelwelt geführt haben. Eine Ortsbesichtigung unter Mitwirkung der Bürger-Initiative "Rettet den Moorbekpark", wäre aus unserer Sicht dringend erforderlich.</p> <p>Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmassnahme Norderstedt In dem Bericht heißt es: Nachdem insbesondere die Vorentwürfe zum Gründungsplan keine Zustimmung in den Ausschüssen fanden, beschloss der Magistrat der Stadt im Dezember 1990,</p>	<p>festgelegt. Belangen des Naturschutzes wurde hierbei ein hohes Gewicht beigemessen. Der Hinweis der zwar außerhalb der Bauflächen, wohl aber unter Umständen im Auswirkungsbereich einer Baumaßnahme gelegenen Arten wird zu Kenntnis genommen. Im weiteren Bauleitplanverfahren sind genau das die Aspekte, die zu untersuchen sind und mit denen die Entwurfsplanung des Wettbewerbes in Einklang zu bringen sind.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
21.9		<p>den Rahmenplanvorentwurf als Grundlage mit drei zu beachtenden Voraussetzungen weiter zu bearbeiten. So sollte das Feldgehölz am Buckhörner Moor erhalten bleiben, äußere Erschließungsmaßnahmen für den südlichen Teil Norderstedt-Mitte auf den Buchenweg beschränkt werden und eine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse in der Moorbekniedierung stattfinden, um Umweltschäden im Zuge der Bebauung auszuschließen. Die Erkenntnisse der Untersuchung führten zu einem Baulandverlust von 9.000 qm gegenüber den vorigen Planungsstand, was jedoch durch Änderungen der Bebauungsarten in einzelnen Bereichen kompensiert wurde. Die Gesamtzahl der zu realisierenden Wohnheiten konnte sogar um 259 erhöht werden.</p> <p>Warum werden die Erkenntnisse der Untersuchung heute nicht mehr berücksichtigt?</p> <p>Wir erwarten, dass sich die Stadt Norderstedt in dieser Angelegenheit an die getroffenen Aussagen hält.</p>	<p>lungnahme erwähnten 9.000 m² Baulandverlust betreffen nur ca. 1.200 m² den Bereich dieses Bebauungsplanes. Die hiermit einhergehenden Änderungen des Siedlungsbereiches sind in den derzeit gültigen FNP 2020 eingeflossen. Aus diesem wird der aktuelle Bebauungsplan 291 entwickelt. Hierbei wird in einigen Bereichen geringfügig von der Wohnbaufächendarstellung abgewichen. Im Bereich des Wäldechens werden mehr Flächen, weiter südlich weniger Flächen beansprucht, in der Summe in einem ausgeglichenen Verhältnis.</p> <p>Dass in einem Bebauungsplanverfahren nicht immer die im FNP dargestellten Flächen exakt übernommen werden können, liegt zum einen daran, dass der FNP nicht genarkungsscharf angelegt ist und zum anderen daran, dass im Rahmen einer größeren Bearbeitungstiefe mit einem Baugebiet im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die tatsächlichen Gegebenheiten klarer werden.</p> <p>Klarheit wurde in diesem Verfahren speziell hinsichtlich einer sinnvollen Abgrenzung von Wohnbauflächen zum Park geschaffen. Dies geschah insbesondere aufgrund eigens durchgeführter Grundwasser-messungen als auch aufgrund örtlicher Besichtigungstermine und Abstimmung mit den für Umwelt zuständigen Fachdienststellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der vorbereitete Investorenwettbewerb sieht die Einbeziehung der Öffentlichkeit und damit auch der Initiative in das Auswahlverfahren vor. Darüber hinaus werden die Interessen der Bürgerinnen und Bürger innerhalb der Wettbewerbsjury durch die Teilnahme gewählter politischer Vertreter gesichert. Ortsbesichtigungen haben bereits stattgefunden, u.a. ist der Entscheidungsprozess zur Abgrenzung 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		291) unter Mitwirkung der Bürger-Initiative "Rettet den Moorbekpark" vorzunehmen.	der Wohnbaufäche zum Moorbekpark zu nennen. Eine erneute Ortsbesichtigung der zuständigen Stellen für Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, die Ortskenntnisse sind ausreichend, da kürzlich erst das Parkpflege- und Entwicklungskonzept erarbeitet wurde, das umfangreiche Kartierungen und Bestandsaufnahmen erforderte.		X		
22.	Einwender 22 23.06.2015	die neue Ausrichtung in der geplanten Bebauung hat uns schon sehr verwundert.	<ul style="list-style-type: none"> • Es handelt sich bei der Planung nicht um eine Neuausrichtung der Stadtentwicklung. Die Grundzüge der Rahmenplanung Norderstedt-Mitte sind nicht betroffen. Denn eine ohnehin zur Bebauung vorgesehene Fläche wird einer der aktuellen Stadtentwicklung entsprechenden moderaten Verdichtung zugeführt. Das Standortprofil von Wohnen im Grünen bleibt, da der Moorbekpark nicht von der Planung betroffen und eine aufgelockerte, offene maximal 3-geschossige Bauweise vorgesehen ist. Im direkten Umfeld befinden sich bereits vergleichbare Gebäude. 		X		
			<p>In einer Broschüre der Stadt Norderstedt heißt es: Der Schwerpunkt bei der weiteren Realisierung von Norderstedt-Mitte wird auch in Zukunft darin liegen, den Wunsch nach Wohnen und Arbeiten in einer grünen, intakten, naturnahem Umwelt soweit wie möglich zu befriedigen. Diesen Punkt sehen wir bei der Planung Bebauungsplan Nr. 291 nicht mehr. Ein Knick/Wäldchen wir abgeholtz. Die Planung 3 Geschosse plus Staffel passt nicht zur vorhandenen Bebauung Doppel- und Reihenhäuser in der Fortsetzung der Bebauung Buckhörner Moor und dem Deichgrafenweg.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen unsere weiteren Bedenken und Fragen mitteilen.</p> <p>Grundwasserspiegel</p> <p>Jeder künstliche Eingriff in das Grundwasser kann seine Tragfähigkeit und so die Standfestigkeit von Nachbarhäusern beeinträchtigen. Wasser wirkt im Boden wie ein Polster. Wird es entzogen, sackt der Untergrund in sich zusammen. Das gefährdet in erster Linie umliegende, ältere</p>				<ul style="list-style-type: none"> • Die Verwaltung ist sich über die Probleme mit dem Grundwasser im Klaren. Nicht nur die technische Machbarkeit von Tiefgaragen, sondern auch der Schutz der Vegetation und schadlose Erhalt bestehender Bausubstanz sind zu berücksichtigende Belege. • Das vorliegende Gutachten wurde auf Basis eines früheren städtebaulichen Konzeptes erstellt. Im Gut-

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
		<p>re Gebäude. Da hier Tiefgaragen geplant sind befürchten wir, dass unsere Häuser beschädigt werden können.</p> <p>Wann wird ein neues Gutachten zum Grundwasser erstellt? In dem Gutachten vom 05.08.2010 heißt es die Messungen müssen in einem Jahr monatlich wiederholt werden. Dem Gutachten liegt nur eine Messung zu Grunde und der Gutachter wiederholt mehrere Male das eine exakte Aussage nur mit weiteren Messungen erfolgen kann.</p> <p>Dieses Gutachten sollte doch Grundlage des Architekten Wettbewerbs sein, weil nur so die Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können.</p> <p>Wie können Sie sicherstellen, dass unsere Häuser durch die Beeinflussung des fließenden Wassers nicht beschädigt werden? Bzw. wer kommt für die Schäden an unseren Häusern auf?</p> <p>Sehen Sie hierzu auch z.B. den Bericht im Hamburger Abendblatt Frau Edith Aufdembrinke Aktenzeichen 7107 AR 3/15 hat eine Anzeige gemacht und die Staatsanwaltschaft hat ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.</p>	<p>achten werden Bedingungen definiert, die bei einer Planung von Tiefgeschossen unbedingt einzuhalten sind. Diese Bedingungen werden den Wettbewerbsteilnehmern mitgeteilt. Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren ist der Siegerentwurf im Detail hinsichtlich der Tiefgeschosspläne erneut zu prüfen. Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle zeigt im Verlauf mehrerer Jahre Schwan-Kungen des Grundwasserspiegels von ca. 0,3 m (Jahreszeiten- und niederschlagsmengenabhängig) auf. Dieser Wert ist als normal einzustufen. Die im Gutachten gemessenen Grundwasserstände entsprechen den Werten der dauerhaften Messstelle. Insofern ist derzeit nicht davon auszugehen, dass erneute Messungen im Plangebiet ein grundsätzlich anderes Ergebnis als im Gutachten ergeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dieser Alternativvorschlag wird zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen. Ziel der Grundwasseruntersuchung ist lediglich, die Möglichkeiten aufzuzeigen. <p>Im Rahmen der Wettbewerbsbeiträge wird geklärt, welche städtebaulich/architektonischen Konzepte von der Jury honoriert werden.</p>		X		
22.2			<p>Alternativvorschlag</p> <p>Keine Tiefgarage sondern Carports, oberirdische Garagen (Fertigbau) oder Stellplätze solche Art der Bebauung gibt es bereits in Norderstedt und man kann diese nett und freundlich gestalten.</p> <p>Häuser Gestaltung und Höhe wie Buckhorner Moor Straßenansicht zum Achternkamp Wobau-Gebäude. Hier wurde</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
22.3	Landschaft und Ökologie Wir haben die Befürchtung, dass die Ziele Wohnen im Grünen sowie schonender Umgang mit Landschaft und Umwelt bei dem geplanten Bauvorhaben nicht eingehalten werden. Im Grünordnungsplan wurden Aussagen zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, zum Erhalt und Schutz der Feuchtwiesen im Moorbekpark sowie Neupflanzung vorwiegend mit heimischen Gehölzen getroffen. Wir sehen nicht, dass diese bei der geplanten Bebauung eingehalten werden. Zumal, auch das „Parkkonzept“ noch nicht umgesetzt wurde.	Rücksicht auf die Umgebung genommen.	<ul style="list-style-type: none"> Der weitgehende Erhalt von Grün und Wald ist im Bauleitplanverfahren vorgesehen. So werden die Flächen des Moorbekparks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Parkpflege und Entwicklungs-Konzept für den Moorbekpark gewährleistet die Nachhaltige Weiterentwicklung der Grünfläche, hierfür sind Mittel in den Haushalten der nächsten Jahre eingestellt. 	X			X
22.4		Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmäßnahme Norderstedt In dem Bericht heißt es: Nachdem insbesondere die Vorentwürfe zum Grünordnungsplan keine Zustimmung in den Ausschüssen fanden, beschloss der Magistrat der Stadt im Dezember 1990, den Rahmenplanvorentwurf als Grundlage mit drei zu beachtenden Voraussetzungen weiter zu bearbeiten. So sollte das Feldgehölz am Buckhörner Moor erhalten bleiben, äußere Erschließungsmaßnahmen für den südlichen Teil Norderstedt-Mitte auf den Buchenweg beschränkt werden und eine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse in der Moorbekniederung stattfinden, um Umweltschäden im Zuge der Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> Die in der Stellungnahme beschriebenen Vorgänge sind der Verwaltung bekannt. Die genannten Werte entstammen der Fortschreibung des Rahmenplanes Norderstedt-Mitte mit Beschlussfassung vom 01.03.1994 der Stadtvertretung. Dieser Beschluss hat in Bezug auf dieses Baugebiet seine Gültigkeit nicht verloren. Von den in der Stellungnahme erwähnten 9.000 m² Bau landverlust betreffen nur ca. 1.200 m² den Bereich dieses Bebauungsplanes. Die hiermit einhergehenden Änderungen des Siedlungsbereiches sind in den derzeit gültigen FNP 2020 eingeflossen. Aus diesem wird der aktuelle Bebauungsplan 2911 entwickelt. Hierbei wird in einigen Bereichen geringfügig von der Wohnbauflächendarstellung abgewichen. Im Bereich des Wäldchens werden mehr Flächen, weiter südlich weniger Flächen beansprucht, in der Summe in einem ausgeglichenen Verhältnis. 				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
22.5		<p>auszuschließen. Die Erkenntnisse der Untersuchung führten zu einem Baulandverlust von 9.000m² gegenüber den vorigen Planungsstand, was jedoch durch Änderungen der Bebauungsarten in einzelnen Bereichen kompensiert wurde. Die Gesamtzahl der zu realisierenden Wohnheiten konnte sogar um 259 erhöht werden.</p> <p>Warum werden die Erkenntnisse der Untersuchung heute nicht mehr berücksichtigt?</p> <p>Unser Anliegen</p> <p>Lasst uns die Luft zum Atmen wir wollen nicht in einer Großstadt leben. Wir sind nach Norderstedt gekommen oder leben schon lange hier, weil wir das Grüne lieben und uns hier wohl fühlen.</p> <p>Das mit der immer größeren und kompakteren Bebauung reicht jetzt. Sie sollen die Stadt für die Bürger planen und nicht für die Investoren oder um die dritt größte Stadt in Schleswig-Holstein zu werden.</p>	<p>Dass in einem Bebauungsplanverfahren nicht immer die im FNP dargestellten Flächen exakt übernommen werden können, liegt zum einen daran, dass der FNP nicht genau genug angelegt ist und zum anderen daran, dass im Rahmen einer größeren Bearbeitungstiefe mit einem Baugebiet im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die tatsächlichen Gegebenheiten klarer werden.</p> <p>Klarheit wurde in diesem Verfahren speziell hinsichtlich einer sinnvollen Abgrenzung von Wohnbaufächern zum Park geschaffen. Dies geschah insbesondere aufgrund eigens durchgeführter Grundwasser-messungen als auch aufgrund örtlicher Besichtigungstermine und Abstimmung mit den für Umwelt zuständigen Fachdienststellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 	X			
23.	Einwender 23 03.06.2015		<p>Wenn ich mich richtig erinnere, war die Bebauung dieses Gebiets/dieser Fläche bereits im Bebauungsplan Nr. 176, der teilweise realisiert wurde, festgelegt:</p> <p>Foto</p>	<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan 176 setzte in der Tat für dieses Gebiet lediglich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser fest. Dieser Bebauungsplan ist allerdings nie rechtskräftig geworden. <p>Nach Ablauf einer Frist, war die Stadt Norderstedt rechtlich nicht mehr in der Lage die Rechtssetzung</p>		X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme	
23.1		<p>Danach waren Einzel-, Doppel, Reihenhäuser als Bebauung vorgesehen. Den Bebauungsplan Nr. 176 hat man mit Beschluss vom 01.09.2011 geschlossen und gleichzeitig die Erarbeitung eines neuen Bebauungsplans Nr. 291 - mit geänderten Bebauungszielen insb. Bereich der Geschossanzahl - in Auftrag gegeben. Ich hoffe, dass nicht nur der Profitier eines zukünftigen Investors oder der Stadt im Hinblick auf die zu erwartenden Grunderwerbssteuer geschuldet ist.</p> <p>Nun zu meinen Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zukünftige Bebauung sollte möglichst viele der bestehenden Grünstrukturen erhalten und harmonische Übergänge zu den bereits bestehenden Objekten am Deichgrafenweg und Buckhörner Moor haben <p>Foto</p> <p>Bei kann m. E. die Gesamtigkeit zunehmen, sollte aber max. III (inkl. Staffelgeschoss) nicht überschreiten. Darüber hinaus sollte mit offenem Raum zum Moorbekpark - insb. im Bereich Buckhörner Moor - gearbeitet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die z. Z. vorgesehene GRZ (0,4) und GFZ (1,2) sind - wie vorgestellt - max. Grenzwerte und sollten eher gesenkt werden. Die Vollgeschosse II-II, sollte auf I-II <p>des B 176 durchzuführen. Somit ist die Aufstellung des B 291 nicht dem Ziel geschuldet, die Baurechte abweichend vom B 176 zu regeln, sondern eine verfahrensrechtliche Notwendigkeit. Erst im weiteren Verfahren ist die Verwaltung in Anbetracht der aktuellen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung (z.B. Wohnraummangel, sozialer Wohnungsbau) zu dem Ergebnis gelangt, dass die ursprünglichen Ziele der Stadtentwicklung der 1980er Jahre nachjustiert werden müssen. Diese legitime und erforderliche Überprüfung der Stadtentwicklungsziele ist nicht aus Profitgier entstanden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der weitgehende Erhalt von Grün und Wald ist im Bauleitplanverfahren vorgesehen. So werden die Flächen des Moorbekparks als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Parkpflege und Entwicklungskonzept für den Moorbekpark gewährleistet die Nachhaltige Weiterentwicklung der Grünfläche, hierfür sind Mittel in den Haushalten der nächsten Jahre eingestellt. • Die derzeit als Maximalvorgabe festgesetzten 3-Geschosse sind nicht weit von der Anregung entfernt, insbesondere von dem Hintergrund, dass auch ein Wechsel mit weniger hohen Gebäuden gewünscht ist. Zur Beantwortung dieser und anderer städtebaulich-gestalterischen Fragen (Übergang zum Park) ist der angestrebte Wettbewerb das richtige Mittel! • Die GFZ wird für den Wettbewerb bereits auf 0,9 reduziert. Die Anzahl der Vollgeschosse soll bei 2-3 bleiben. Grund ist die infrastrukturell gute Lage, die eine hiermit angestrebte moderate Verdichtung rechtfertigt. Die umliegende Bebauung weist ähnliche 						

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
		<p>reduziert werden oder keine Staffelgeschosse oder max. Bauhöhe festlegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Anlieger <ul style="list-style-type: none"> ◦ sehe ich in Abhängigkeit der entstehenden Wohneinheiten ein mehr oder weniger erhöhtes Verkehrsaufkommen sowohl im fließenden als auch ruhenden Verkehr ◦ habe Bedenken bzgl. Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel beim Bau von Kellern und Tiefgaragen im „Moorgebiet“, die u.U. Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke/Gebäude haben können und hoffe, dass die Stadt uns dann nicht „im Regen“ stehen lässt. • Ich hoffe, dass die weitere Planung auch in Abstimmung mit dem Parkpflege- und Entwicklungsplan für den Moorbekpark (03/2014) durchgeführt wird. 	<p>Bauweisen auf, so dass es sich einfügt. Bauhöhenfestsetzungen sind zu einem späteren Zeitpunkt durchaus denkbar, zum Wettbewerb soll die gestalterische Freiheit vorerst aber noch nicht eingeschränkt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Erschließungsstraßen sind in der Lage den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die bestehende Stellplatzsituation in den angrenzenden Straßenzügen ist bekannt. Bei der Entwicklung dieses Baugebietes wird ein nachfrageorientierter Stellplatznachweis angestrebt. Darüber hinaus werden auch Ansätze für alternative Mobilitätskonzepte verfolgt. Die Baugrund- und Grundwasserbegutachtung ist ein fester Bestandteil des weiteren Verfahrens. Hierbei sind neben Umweltbelangen auch bautechnische Fragen und Betroffenheiten der Nachbarbebauung zu berücksichtigen. • Der Moorbekpark ist von der Planung nicht betroffen. Die Funktion als grüne Lunge und öffentliche Parkfläche bleibt weiterhin erhalten. Die Abgrenzung zwischen neuem Baugebiet und zu erhaltenen Parkflächen erfolgte in enger Abstimmung mit der für Grünbelange zuständigen Fachdienststelle. Auch das Parkpflege- und Entwicklungskonzept berücksichtigt die neuen Bauplätze, für die Umsetzung der Konzeptmaßnahmen sind bereits Haushaltsmittel für die nächsten Jahre eingestellt. • Mit Durchführung des Wettbewerbes ist der Jury das Passende Instrument anhand gegeben, um die architektonisch und städtebaulich beste Lösung für diesen Standort zu ermitteln. Inwieweit diese Entscheidung den Geschmack aller Bewohner trifft bleibt abzuwarten. 				
24.	Einwender 24	Bitte verhindert hier Bauten wie diese:	Foto				
		Wir bitten Sie folgende Anregungen im					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
24.1	26.07.2015	<p><u>Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigenden Maß der baulichen Nutzung:</u></p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer zulässigen 3geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss deutlich höher als im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen. Der Rahmenplan Norderstedt Mittle (Selbstbindung für die Stadt) stellt für den Plangeltungsbereich eine aufgelockerte Einzelhausbebauung dar. Auch der in 2008 überarbeitete Flächennutzungsplan geht hier von anderen Ansätzen aus. In der Begründung zum Flächennutzungssplan 2020 (Tabelle 25, Seite 80, Tabelle 27, Seite 82) sind seitens der Stadt Norderstedt Richtwerte für neuauszuweisende Wohngebiete benannt. Der höchste Wert der Tabelle ist mit ca. 0,8 GFZ (Geschosswohnungsbau) angegeben. Dieser wird im jetzigen Entwurf nochmals um 50% überschritten. Der entsprechende Richtwert für Einzel- und Doppelhausbebauung gemäß Rahmenplan wird mit einer GFZ von 0,4 benannt. Dies entspricht einem Drittel der jetzt im Entwurf vorgesehenen Geschossfläche. Hieraus könnte man folgern eine reine Bebauung mit Geschosswohnungsbau ist vorgesehen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich bislang jedoch durch eine gemischte Bebauung in offener Bauweise zwischen Geschoss-, Reihen-, Doppel- und Einzelhausbebauung aus. Reiner Geschosswohnungsbau entspricht daher weder dem Charakter der nachbarlichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Die GFZ wird für den Wettbewerb bereits auf 0,9 reduziert. Dieser Wert entspricht in etwa den in der Stellungnahme angeführten Kennzahlen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 2-3 festgesetzt. Grund ist die Infrastrukturell gute Lage, die eine hiermit angestrebte moderate Verdichtung rechtfertigt. Die umliegende Bebauung weist ähnliche Bauweisen auf, so dass es sich einfügt. Baunöhenfestsetzungen sind zu einem späteren Zeitpunkt durchaus denkbar, zum Wettbewerb soll die gestalterische Freiheit vorerst aber noch nicht eingeschränkt werden. <p>Aus Sicht der Verwaltung ermöglichen es diese Festsetzungen sowohl den Zielen der ursprünglichen Rahmenplanung als auch den aktuellen Stadtentwicklungsstendenzen gerecht zu werden. So ist eine Einfamilienhausbebauung in dieser infrastrukturell gut ausgestatteten Lage vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Wohnraumnachfrage stadtplanerisch nicht sinnvoll. Sehr wohl finden die Ziele für ein Grünes Norderstedt weiterhin hohe Beachtung</p>	X				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vorm	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
24.2	Bebauung noch den seitens der Stadt Norderstedt selbstgesteckten Zielen und Planungen.	Gemäß den aktuell geplanten Festsetzungen wäre aktuell eine Bebauung mit einer Gesamtgeschossfläche von rund 25.643m ² möglich (1,71 ha *1,2- 20.520m ² +Staffelgeschoss (1,71*0,4*0,749=5123,16). Bei einer unterstellten GFZ je Wohnung von 80m ² (entspricht dem Ansatz in der Begründung zum FNP 2020) bedeutet dies rd. 320 zusätzliche Wohnungseinheiten. Einschränkungen im Bebauungsplan wie z.B. Art der Bebauung, Firstrhöhen etc. sind bislang nicht enthalten. Wir haben Verständnis für ein entgegen der bisherigen Planung höheres Maß der baulichen Nutzung. Insbesondere aufgrund der unmittelbar angrenzenden Bebauung vorwiegend mit Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern regen wir jedoch an, eine gemischte Bebauung aus Geschosswohnungsbau als auch Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern auf dem Grundstück vorzusehen. Hierdurch wäre eine Verdichtung möglich, ohne den Charakter dieses Gebietes zu verändern. Dies würde sich auch mit den selbst gesteckten Zielen der Stadt Norderstedt, welche Ausdruck in der Begründung zum Flächennutzungsplan findet, decken. Auszug Begründung Flächennutzungsplan Seite 50 Wohnen Planung vielfältiger und ge-	<ul style="list-style-type: none"> Die Berechnung ist vollkommen überzogen. So müssen von der Gesamtfläche noch erforderliche Erreichungsflächen und öffentliche Freiflächen abgezogen werden. Weiterhin ist nicht eine 3 + Staffel Bebauung flächendeckend vorgesehen (wird über den Wettbewerb geregelt), sondern interessante städtebauliche Situationen mit unterschiedlichen Höhen. Darüber hinaus wurde bereits im Hinblick auf den Wettbewerb die GFZ auf 0,9 reduziert. Auch ist der Ansatz von 80 m² GFZ je Wohneinheit viel zu gering (abzüglich Treppenhäuser, Umfassungswänden usw. wären das relativ kleine Wohnungen). <p>Insofern sind vorerst die Wettbewerbsergebnisse abzuwarten, um dann die erforderlichen Festsetzungen und Verträge in der Art zu schließen, um nicht gewollte Auswüchse (Höhe, Dichte, Wohneinheiten usw.) zu unterbinden und eine für die Nachbarschaft verträgliche Bebauung zu erreichen.</p> <p>Auch eine Reihenhausbebauung bleibt entsprechend den derzeitigen Vorgaben möglich. Doch städtebaulich sind die unbedingt zu berücksichtigenden Ziele von Norderstedt-Mitte (Durchgrünung, Vernetzung, Bäume höher als Gebäude usw.) auch mit Mehrfamilienhäusern ebenso gut – teilweise sogar besser – durchsetzbar. Der Beweis sind eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern in Norderstedt-Mitte und in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet.</p> <p>Insbesondere die Gestaltung qualitativ hochwertiger Wohnumfelder sowie Reduzierung lärmbelasteter Wohnanlagen lässt sich im Mehrfamilienhausbau</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
24.3		<p>mischter Wohnangebote. Reduzierung lärmbelasteter Wohnlagen durch verkehrsenkende Maßnahmen oder städtebauliche Umstrukturierungen. Erhalt und Stärkung der qualitativ hochwertigen Wohnumfelder sowie wohnungsnaher Erholungsräume.</p> <p>Daher regen wir an entsprechende Einschränkungen aufzunehmen um das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken und ergänzend für Teilbereiche des Grundstücks klare Vorgaben hinsichtlich der Art der Bebauung zu machen. Gemäß den in der Begründung genannten Richtwerten und einer unterstellten gemischten Bebauung wäre eine deutlich geringere GFZ angemessen.</p>	<p>sehr gut umsetzen. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Vorgaben, wie in der Stellungnahme gefordert, sehr gut denkbar und entsprechend der Wettbewerbsergebnisse im einzelnen auszuarbeiten.</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
24.4	die Straßen Buckhörner Moor / Kreuzung Rathausallee, Friedrichsgäber Weg / Kreuzung Rathausallee und Rantzauer Forstweg / Kreuzung Friedrichsgäber Weg möglich. Je nach gewählter Fahrstrecke erreicht man das Grundstück über die Straße Buckhörner Moor aus Norden oder Süden oder über den Achternkamp. Die Möglichkeiten über Häwelmannsweg etc. auszuweichen ist theoretisch gegeben, diese Straßen sind jedoch als Spielstraßen ausgewiesen und für Durchgangsverkehr nicht geeignet (und seitens der Stadtplanung auch nicht gewollt).	Die Zufahrt über den Rantzauer Forstweg in Richtung Feuerwehrmuseum ist bereits heute schwierig (die Ausfahrt hat sich durch den Kreisel deutlich verbessert, danke schön). Immer wieder kommt es zu Situationen in denen Autofahrer wegen entgegenkommender Fahrzeuge und fehlenden Ausweichmöglichkeiten (und weil diese zusätzlich durch parkende Fahrzeuge blockiert sind) zurücksetzen müssen. An dieser Stelle sind nicht ausreichend Parkplätze auf dem benachbarten Grundstück vorhanden. Die öffentlichen Parkplätze sind leider nicht auf dem Grundstück sondern auf der Straße mit den beschriebenen Folgen geplant worden. Die seitens der Stadt beschriebenen Folgen im Bereich der Rathausallee — die Tiefgaragen werden nicht genutzt aufgrund der vorhandenen öffentlichen Stellplätze — sollte nicht dazu führen.	• Anhand dieser Stellungnahme wird deutlich, dass die Thematik rund um private Stellplätze und öffentliche Parkplätze nicht einfach zu lösen ist. In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass bestehende Stellplätze auf Privatgrundstücken nicht genutzt werden (wahrscheinlich weil hiermit Kosten in Verbindung stehen). Die Anwohner nutzen die im öffentlichen Raum zur Verfügung stehenden Parkplätze. Seitens der Planung kann rechtlich kein Benutzungszwang privater Stellplätze bewirkt werden. Mehr private Stellplätze zu fordern löst das Problem nicht (diese werden dann auch leer stehen), mehr öffentliche Parkplätze zu fordern würde Bedeuten, dass sukzessive die Bauherren aus der Verpflichtung entlassen werden, für ausreichend Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu sorgen. Weniger Stell- oder Parkplätze lassen den Druck und das wilde Parken noch weiter ansteigen.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nissnahme
24.5	dass diese nicht geplant werden und als Konsequenzen Feuerwehreinfahrten blockiert werden, Unfälle durch schlechte Einsehbarkeit entstehen oder die Befahrbarkeit der Straße an sich eingeschränkt wird. Hier sind im Zweifel nicht voll ausgelastete Tiefgaragen vorzuziehen.	Insofern wird versucht die Entwicklung bestmöglich zu steuern, indem ein nachfrageorientierter Stellplatzschlüssel (abhängig vom Nutzungskonzept) in Verbindung mit Förderung alternativer Mobilität und einer angemessenen Anzahl öffentlicher Parkplätze nachzuweisen sind. Die	<ul style="list-style-type: none"> Die verkehrliche Situation in den Zubringerstraßen sowie Knotenpunkten zum neuen Baugebiet ist bekannt. Eine Überlastung ist nicht feststellbar, die voraussichtlichen Verkehrsmeeren können abgewickelt werden. Es darf auch nicht vergessen werden, dass es sich bei der Rathausallee um eine wichtige innerstädtische Straße handelt. Es liegt in der Natur der Sache, dass diese aufgrund von Pendler-, Schul-, Einkaufs- und Freizeitverkehr zu bestimmten Uhrzeiten stark belastet ist. <p>An der in der Stellungnahme derzeit noch als in Ordnung zu bezeichnenden Situation wird sich mit dem neuen Baugebiet nicht wesentlich etwas ändern.</p>	X			X
24.6	Bei der Zufahrt über das Buckhörner Moor von der Rathausallee kommt es häufig aufgrund der Nähe des Fußübergangs an der Moorbek Passage zu Rückstau auf die Rathausallee. Bei der Ausfahrt steht man bereits jetzt oft gefühlt ewig an der Ampel. Die Zu- und Ausfahrt zu Tieffgarage und Parkplatz der Moorbek Passage die ebenfalls in den Ampelbereich fallen verschlechtern diese Situation zusätzlich. Im weiteren Verlauf des Buckhörner Moors ist bereits jetzt eine ähnliche Situation wie im Rantzauer Forstweg erkennbar mit diversen Fahrzeugen die auf der Straße abgestellt sind. Ein- und Ausfahrten sind häufig schlecht einsichtbar. Aktuell ist diese Situation jedoch noch in Ordnung.	<p>Die Zu- und Ausfahrt über den Friedrichsgäber Weg ist ähnlich der beschriebenen Situation im Buckhörner Moor, allerdings ohne die Einschränkungen durch Fußübergang und Ampel in der Nähe des Kreuzungsbereichs. Die Verkehrsinsel Höhe „Pöhlshof“ und dort teils geparkter Fahrzeuge führt jedoch auch hier zu Einschränkungen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Zur Kenntnis genommen 				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
24.7		<p>Bei voller Ausnutzung des möglichen Maßes der baulichen Nutzung - wie aktuell vorgesehen - ist jedoch eine deutliche Verschlechterung der Situation absehbar. Wir erwarten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lösungsvorschläge wie dies vermieden werden kann bzw. eine wie oben beschriebene Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein in diesem Gebiet übliches Maß. Eine Lösung wie sie im Rahmen der Bebauung im Bereich des Deichgrafenwegs gewählt wurde - mit einem öffentlichen Parkplatz im Bereich des Bebauungsgebiets - hielt wir hierfür beispielsweise für geeignet um zu verhindern, dass die Straße „zugeparkt“ wird und regen diese daher an (siehe Anlage).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das Maß der Nutzung wurde hinsichtlich der GFZ, wie bereits oben geschildert, reduziert. Wegen der im Umfang mit Parkraum werden im Zuge der im Wettbewerb geforderten Nutzungskonzepte und damit einhergehend nachfrageorientierte Stellplatzschlüssel erwartet. Auch ein vorzulegende Mobilitätskonzept soll einen entscheidenden Beitrag dazu leisten, die täglichen Fahrten sowie die Anzahl von Fahrzeugen zu reduzieren. Wie oben ausgeführt wird es nicht für sinnvoll erachtet, die Bauherren aus der Verpflichtung zur Errichtung eigener Stellplätze zu entlassen, indem deutlich mehr öffentliche Parkplätze angeboten werden als in vergleichbaren Wohngebieten üblich. Es ist zu befürchten, dass mit steigendem Parkplatzangebot, die Belegschaft sinkt die Fahrzeuge in (kostenpflichtigen) Tiefgaragen oder in der eigenen Garage unterzustellen. Die bestehenden Straßenraumgestaltungen der umliegenden Erschließungsanlagen sind nicht Inhalt dieser Bauleitplanung. 	X			X
24.8		<p>Die von Ihnen auch im Evaluierungsbericht positiv dargestellte Nutzung von Fahrgassenversätzen in Verbindung mit Wegen für Fußgänger und Radfahrern halten wir ebenfalls für sinnvoll.</p> <p>Das von Ihnen gewählte Beispiel im Evaluierungsbericht für Aufpflasterungen und Oberflächenmaterialwechsel ist mit der Kreuzung Buckhörner Moor / Rathausallee jedoch schlecht gewählt. Die Aufpflasterung in diesem Bereich stellt für die Anwohner bis heute eine enorme Lärmbelastung dar. In den kalten Monaten ist das Kopfsteinpflaster sehr glatt wodurch alle Verkehrsteilnehmer gefährdet werden. Im Bereich des Fußüberwegs hat man hier</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
24.9		<p>die Beplasterung nachträglich verändert um dies zuhindern und beispielweise älteren Menschen mit Rollator überhaupt den Übergang zu ermöglichen. Im Buckhörner Moor hat man diese schlechte Lösung nachträglich wieder entfernt.</p> <p><u>Baumbestand am Grundstück</u> Den Baumbestand am Grundstück (siehe Google Bild in der Anlage) würden wir im Rahmen des Verfahrens gerne geschützt sehen. Dieser liegt innerhalb der von Ihnen vorgeschlagenen Baugrenzen und kann somit überbaut werden. Eine Verzeichnung des Baumbestandes im Rahmen des B-Plan Entwurfes ist bisher nicht erfolgt. Sie hatten im Rahmen der Informationsveranstaltung erläutert, hier gäbe es bewusst bislang keine Einschränkungen um im Rahmen des Investorenwettbewerbs zunächst Entwurfsvorschläge zu erhalten, die frei von zu vielen Rahmenbedingungen erarbeitet werden können. Entwürfe, welche die auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestände sichern, würden von Ihnen jedoch bevorzugt berücksichtigt werden. Im Verlauf des Verfahrens bitten wir Sie entsprechend dies auch im Rahmen der Festsetzungen für den Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Moorbekpark als grüne Lunge im Herzen von Norderstedt Mitte als auch die angrenzenden Grundstücke sind geprägt von einer lockeren Bebauung mit viel „Natur“. Auf dem</p> <ul style="list-style-type: none"> Der abgebildete Baumbestand ist der Gehölzausläufer des Waldes im Moorbekpark. Der Großteil des Waldes befindet sich außerhalb der Baufächen in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Insofern ist der erhaltenswerte Baumbestand dauerhaft gesichert und Bestandteil des Moorbekpark Pflege- und Entwicklungskonzeptes. Die auf der im Vorentwurf vor gesehenen Wohnbaufäche befindlichen Gehölze sind vorerst in Abwägung der städtebaulichen Belange nicht zwingend zum Erhalt festgesetzt. Sehr wohl wird in den Wettbewerbsunterlagen deutlich, dass der Erhalt dieser Gehölze durchaus positiv gesehen wird. Insofern ist es heute noch nicht ausgeschlossen, dass in Abhängigkeit vom umzusetzenden Konzept nicht doch ein Baumerhalt festgesetzt wird. Sollte der Gehölzbestand nicht in dem umzusetzenden Wettbewerbergebnis berücksichtigt werden, ist hierfür natürlich ein Ausgleich zu schaffen. Der FNP 2020 stellt tatsächlich für den Gehölzausläufer keine Wohnbaufäche dar. Der FNP jedoch ist nicht genarkungsscharf und die Abgrenzung werten im Rahmen von Bauleitplanverfahren regelmäßig geprüft und entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten und näheren Betrachtung konkretisiert und können im Zuge dessen geringfügig angepasst werden. Dies ist mit dem Vorentwurf des Bebauungspla- 	X				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
		<p>Grundstück haben Sie einen teils sehr alten Baumbestand der schützenswert ist, auch um den Charakter dieses Gebiets zu erhalten. Warum man diesen nicht bereits im Vorfeld des Investorenwettbewerbs schützt, ist uns unverständlich, zumal entsprechende gleich- bzw. höherwertige Ausgleichsflächen hierfür notwendig wären.</p> <p>Im seitens der Stadt Norderstedt aufgestellten und aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche auch entsprechend gekennzeichnet. Insofern widerspricht der Bebauungsplangentwurf diesem, als auch den ausgeführten Begründungen hierzu.</p>	nes geschehen.				
25.	Einwender 25 26.07.2015		<ul style="list-style-type: none"> • Zur Kenntnis genommen <p>wir sind im Februar 2010 von Hamburg nach Norderstedt gezogen. Grund für den Umzug war, dass wir außerhalb von Großstadtanonymität und sozialen Brennpunkten wohnen und unsere Kinder großziehen wollten. Durch die Nähe zu Hamburg konnten unsere Arbeitsplätze erhalten bleiben. Das Haus am Buckhörner Moor war und ist durch die Nähe zum Park und den angrenzenden Reihen- und Doppelhäusern sowie umliegenden Einkaufsmöglichkeiten, Kitas und Schulen ideal für die Familiengründung.</p> <p>Vor dem Kauf des Hauses im November 2009, haben wir die bestehenden Bebauungspläne genau studiert, um kein Risiko einzugehen. Maximal 2 geschossige Rei-</p>	X			X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
25.2		<p>hen- und Einzelhäuser wären darin enthalten. Dies bestärkte unsere Kaufentscheidung, da dies keine bzw. nur eine minimale Beeinträchtigung der Wohnqualität darstellten würde.</p> <p>Zu unserem großen Entsetzen mussten wir nun erfahren, dass diese Bebauungspläne gekippt wurden und die Stadt Norderstedt stattdessen ein großes Wohngebiet mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern plus Staffel und Tiefgaragen mit bis zu 50m Länge plant. Im Folgenden erläutern wir unsere Bedenken gegen die geplante Bebauung:</p> <p>Grundwasserspiegel</p> <p>Jeder künstliche Eingriff in das Grundwasser kann seine Tragfähigkeit und so die Standfestigkeit von Nachbarhäusern beeinträchtigen. Wasser wirkt im Boden wie ein Polster. Wird es entzogen, sackt der Untergrund in sich zusammen. Das gefährdet in erster Linie umliegende, ältere Gebäude. Da hier auch noch Tiefgaragen geplant sind befürchten wir, dass unsere Häuser beschädigt werden könnten.</p> <p>Das hydrologische Gutachten vom 05.08.2010 sagt aus, dass die Messungen über ein Jahr lang monatlich wiederholt werden müssten. Dem Gutachten liegt nur eine Messung zugrunde und der Gutachter wiederholt mehrere Male, dass eine exakte Aussage nur mit weiteren Messungen erfolgen kann. Dieses Gutachten sollte auch Grundlage des Architekten Wettbewerbs sein, weil nur so die</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Kaufentscheidung eingesehen wurden. Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte ist kein Bebauungsplan. 	<p style="text-align: center;">X</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und das Grundwasser waren bereits Inhalt eines Gutachtens. Dieses Gutachten hatte zwar ein noch anderes städtebauliches Konzept als Ausgangsbasis, dient aber mit den getroffenen Aussagen als Leitfaden für die Rahmenbedingungen, die bei dem Bau von Tiefgaragen zu beachten sind. Das Gutachten ist Bestandteil des Wettbewerbs • Ein neues Konzept, das umgesetzt werden soll, muss mit einem neuen Gutachten erneut geprüft werden. Die Überprüfung der Grundwassermessungen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht an allen Bohrlöchern erforderlich. Als Referenz reicht derzeit eine dauerhaft Messstelle Plangeltungsbereich. Die Beprobung dieser Messstelle erfolgt im Herbst und im Frühling jeden Jahres. Die Ergebnisse entsprechen den benachbarten Messungen des Gutachtens. In den vergangenen Jahren beträgt der Unterschied zwischen höchstem und niedrigstem Grundwasserspiegel (in Abhängigkeit jahreszeitlich- und niederschlagsmenig bedingter Schwankungen) ca. 30 cm. Dieser Wert 				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
25.3	Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können. Landschaft und Ökologie: Wir haben die Befürchtung, dass die Ziele "Wohnen im Grünen" sowie "schonender Umgang mit Landschaft und Umwelt" bei dem geplanten Bauvorhaben nicht eingehalten werden. Im Grünordnungsplan wurden Aussagen zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen zum Erhalt und Schutz der Feuchtwiesen im Moorbekpark sowie Neupflanzung vorwiegend mit heimischen Gehölzen getroffen. Wir sehen nicht, dass diese bei der geplanten Bebauung eingehalten werden, zumal auch das "Parkkonzept" noch nicht umgesetzt wurde. Das bestehende Wälddchen in Richtung Deichgrafenweg soll sogar abgeholt werden. Wir fordern, dass sicher gestellt wird, dass die Ziele unbedingt eingehalten werden und bestehender Baumbestand erhalten bleibt. Bereits in der Rathausstraße und nicht nur dort sind Wälddchen wegen der Bebauungen abgeholt worden und das in einem beträchtlichen Umfang.	<p>kann als normal eingestuft werden. Wesentlich höhere Schwankungen sind eher unnormal und im Plangebiet nicht zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Belange des Naturschutzes sollen eingehalten werden. Welche Maßnahmen hierfür erforderlich sind, wird sich nach Findung eines städtebaulichen Konzeptes zeigen. <p>Das erwähnte Parkpflege und Entwicklungskonzept befindet sich in der Umsetzung. Im Haushalt der nächsten Jahre sind hierfür Mittel vorgesehen. Das Parkpflegekonzept berücksichtigt das neue Baugebiet in der vorgesehenen Ausdehnung.</p> <p>Eine Abholzung des Gehölzstreifens, der aus dem Moorbekpark in die vorgesehene Baufläche hineinragt ist nicht beschlossen. Zwar sieht der Bebauungsplan Vorentwurf hier überbaubare Wohnbaufläche vor, im Rahmen des Wettbewerbes wird aber auf das Ziel verwiesen. Grünstrukturen weitestgehend zu erhalten. Insofern obliegt es einer städtebaulichen Abwägung im Rahmen des Wettbewerbes durch die Jury, ob ein Erhalt des Gehölzstreifens gewünscht ist.</p>	X				X
25.4		<p>Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass an dem Fuß-/Radfahrweg vom Buckhorner Moor Richtung Neidbergstraße bei dem Feuchtgebiet (rechte und linke Seite) vor der Brücke jedes Jahr erhebliche Kröten- und Froschwanderungen stattfinden. In dem Gewässer (Biotope) auf der rechten Seite des Fuß- und Radweges, ca. 80 m vor der Brücke begehbar, kaum sichtbar</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Vorkommen von Arten in den entsprechenden Lebensräumen des Parkes ist der Verwaltung weitgehend bekannt. Allein das Parkpflege und Entwicklungskonzept erforderte eine sehr detaillierte Kartierung (jedes einzelnen Baumes). Inwieweit das zu findende Konzept zu einer Beeinträchtigung der Lebensräume führen kann, ist derzeit noch nicht vorhersehbar. Diese Untersuchungen werden zu einem 					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
25.5	vom Rad- und Fußweg, befindet sich ein größeres Kröten-Froschlaichgebiet, welches evtl. bei Absenkung des Grundwassers unseres Erachtens hoch gefährdet wäre. Vor etlichen Jahren befanden sich dort der etwas größere Teich, der noch da ist und ein kleinerer, flacherer Tümpel. Der kleinere Tümpel, dicht an der Moorbek ist inzwischen trocken. Es stellt sich die Frage, ob die südliche Bebauung des Buckhörner Moores mit den großen Tiefgaragen in einigen Bereichen dieses Gebietes bereits zur Trockenlegung des Feuchtgebietes mit der Fülle an Pflanzen-, Insekten-, Frösche-, Kröten- und Vogelwelt geführt haben. Eine Ortsbesichtigung unter Mitwirkung der Bürger-Initiative "Rettet den Moorbekpark" wäre aus unserer Sicht dringend erforderlich.	<p>späteren Zeitpunkt des Bauleitplanverfahrens in genauer Kenntnis des Vorhabens und der Eingriffe durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen müssen dann in der weiteren Planung berücksichtigt werden und ggf. Maßnahmen zur Eingriffsminderung oder Vermeidung getroffen werden.</p> <p>Der Hinweis zu den Lebensräumen und Arten wird hiermit zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bzgl. der Frage zu den Gründen der Tümpel-Trockenlegung kann keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Eine Ortsbegehung wird zum heutigen Zeitpunkt für nicht notwendig erachtet. Die zuständigen Stellen der Verwaltung verfügen über sehr detaillierte Ortskenntnisse (Parkpflegekonzept).</p>	<p style="text-align: center;">X</p> <ul style="list-style-type: none"> Die geforderte Abwägung hat in einer ersten Stufe bereits stattgefunden, indem ein maximales und verträgliches Höchstmaß der Ausnutzung (Höhe, Baukörperläne, Dichte) und der überbaubaren Fläche geprüft und im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzt wurden. Anhand der nun eingehenden Stellungnahmen wird diese erste städtebauliche Betrachtung erweitert und in die Wettbewerbsauslobung eingearbeitet. Für den Wettbewerb wurde entsprechend bereits die Dichte (GFZ von 1,2 auf 0,9) und die Geschossigkeit zur Bebauung Deichgrafenweg (max. 2 Vollgeschosse) und zur Straße Buckhörner Moor reduziert. Der Wettbewerb selbst stellt die nächste Stufe der Abwägung dar, die alle in der Stellungnahme genannten Aspekte berücksichtigen wird. Es wird deutlich, dass nicht das Ziel Wohnraum um 				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
25.6		<p>diese Baugebiete keinesfalls fördern, was uns schon viele Norderstedter und Besucher bestätigt haben. In einem Gebiet, welches nicht nur von den Anwohnern, sondern auch von zahlreichen Spaziergängern und Parkbesuchern genutzt wird, sollte auf eine solche Bauweise zum Allgemeinwohl verzichtet werden.</p> <p>Parkplatzsituation</p> <p>Die Parkplatznot in Norderstedt-Mitte würde aus unserer Sicht durch das Bauvorhaben zusätzlich verschärft werden. Vorgabe ist einen Parkplatz pro Wohneinheit zu schaffen. Dies ist nicht ausreichend, wenn man bedenkt, dass die meisten Familien mittlerweile mindestens zwei Autos halten und auch noch Parkplätze für Besucher bereitstehen sollten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es wird in dem angestrebten Wettbewerb sowohl ein Nutzungskonzept als auch ein Mobilitätskonzept gefordert. Hieraus resultiert eine nachfrageorientierter Stellplatzschlüssel. Sicher wird dieser Schlüssel nicht bei 2 Stellplätzen/ Wohneinheit liegen, denkbar und in den Wettbewerbsunterlagen angekündigt ist aber ein Schlüssel von 1,5 Stpl./WE (z.B. für Familienwohnen). Eine Anlage für Seniorenoberwohnungen oder der Anteil sozialer Wohnungsbau kommt sicherlich mit einem geringeren und noch zu ermittelnden Schlüssel aus. Öffentliche Parkplätze werden in einem für Norderstedt üblichen Schlüssel gefordert. • Die Verkehrslage ist der Verwaltung bekannt. Sowohl die Straße als auch die Knoten können die voraussichtlichen zusätzlichen Verkehrsmergen aufnehmen. <p>Die Verkehrsregelung der angrenzenden Straßen ist nicht Inhalt dieser Bauleitplanung, der Hinweis wird aber zur Kenntnis genommen und den entsprechenden Fachdienststellen mitgeteilt.</p>	X	X		
25.7		<p>Füllung der Zufahrtsstraßen</p> <p>Auch wenn die Zufahrtsstraßen nicht unmittelbar zum Bauvorhaben gehören, werden sie durch die Bebauung zusätzlich beansprucht. Jede zusätzliche Wohneinheit bedeutet auch zusätzlichen Verkehr auf den Zufahrtsstraßen. Zu berücksichtigen sind dabei nicht nur die Knotenpunkte sondern auch die mögliche Frequenz in den (Neben-)straßen. Auf den Straßen Ratzauer Forstweg und Friedrichsgaber Weg wird halbseitig geparkt. Eine Durchfahrt ist dort schon jetzt zu den Stoßzeiten nur mit langen Wartezeiten möglich. Dafür muss eine Lösung gefunden werden.</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nismahn- e
25.8		<p>Schäden an bestehende Häuser</p> <p>Bereits jetzt machen wir die Stadt Norderstedt dafür verantwortlich, falls es zu Rissen oder zum Einbruch von Grundwasser im Keller unseres Hauses kommen sollte. Die Anwohner werden in diesem Fall nicht von Schadensersatzforderungen absehen. Dazu verweisen wir auch auf den Bericht im Hamburger Abendblatt, Frau Edith Aufdembrinke, Az: 7107 AR 3/15, die eine Anzeige gemacht hat. Die Staatsanwaltschaft hat ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.</p> <p>Des Weiteren kann es zu Schäden z.B. durch Baufahrzeuge, Erderschütterungen, etc. kommen. Auch diesbezüglich wird sich die Stadt Norderstedt verantworten müssen.</p> <p>Wir befürchten auch, dass durch das Bauvorhaben eine erhebliche Wertminderung unserer Grundstücke/Häuser eintritt.</p> <p>Wir schlagen vor:</p> <p>Einzel- bzw. Reihenhausbebauung, max. 2gesossig. Keine Tiefgaragen, sondern Carports, oberirdische Garagen oder Stellplätze. Helle Fassaden lassen ein Gebäude immer freundlicher erscheinen und optisch besser in die Natur integrieren als dunkle. Für sozial schwächere (30 % sozialer Wohnungsbau) ist eine solche Bebauung auch sicher ein Anreiz in dieser, wie Herr Heiterhoff sagte, exponierten Lage, über Mietkauf pp. Eigentum zu erwerben, um den Kindern eine bessere Zukunft zu bieten als in Wohnbunkern, die</p>	<ul style="list-style-type: none"> Der Nachweis, dass Schäden an bestehender Bausubstanz auszuschließen sind, muss erbracht werden. Der Verwaltung ist die Grundwasserproblematis bekannt und eine gutachterliche Begleitung des weiteren Verfahrens ist vorgesehen. Dass das Wettbewerbsgebnis bezüglich dieser Frage im Weiteren zu begleiten ist, wird in den Wettbewerbsteilnehmern in den Auslobungsunterlagen mitgeteilt. 		X		
25.9						X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
25.10	sich u.U. zu sozialen Brennpunkten (siehe Rathausallee, Fehmarn-Str., rund um das Herold-Center pp.) sehr schnell entwickeln können. Das Garstedter-Dreieck (insbesondere Bebauung durch Plambek) verheißt aus unserer Sicht nichts Gutes i. Bezug auf einen weiteren sozialen Brennpunkt. In anderen Städten wird die Einzelhausbebauung bzw. Reihenhausbebauung für sozial schwächere in gut situierteren Wohngegenden mittlerweile oft praktiziert mit guten Erfolgen. Die Stadt Norderstedt könnte mit solchen Projekten sicher mehr Ansehen und Zuspruch gewinnen als mit dem Bau eines weiteren Mehrfamilienhauskomplexes.	<p>dieser Stelle nicht in Eigentums-Einfamilienhäusern denkbar, die ohnehin für den 1. und 2. Förderweg (hier angestrebt) nicht möglich wären.</p> <p>Die aufgeführten Bedenken hinsichtlich Gestaltung („Wohnbunker“) und sozialen Problemen („Brennpunkt“) werden nicht geteilt. Eine hochwertige Gestaltung (auch der Sozialwohnungen und der Freiräume) wird über den Wettbewerb gewährleistet. Eine angestrebte soziale Mischung des neuen Gebietes innerhalb eines heute als stabilen sozialen Umfeldes beugt der befürchteten Brennpunktbildung vor. Es sei noch einmal erwähnt, dass beispielsweise 56 % aller Hamburger Haushalte, Wohnungen des 2. Förderweges in Anspruch nehmen können. Hierbei wird deutlich, dass Sozialwohnungen unter einer vollkommen überholten negativen Stigmatisierung leiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadtplanung kann nicht nachvollziehen, dass bei der angestrebten Bebauung, die eine moderate und dem Umfeld angepasste Verdichtung darstellt, das Wohl und die Sicherheit von Kindern in Gefahr sein sollten. Das Bauleitplanverfahren greift die bisherrigen Ziele der Stadtentwicklung (z.B. Wohnen im Grünen) auf. Die Umsetzung unterscheidet sich nicht wesentlich vom baulichen Umfeld. <p>Bezüglich der Beteiligung der BürgerInnen und Bürger am Wettbewerb wird ein sehr partizipatorischer Weg eingeschlagen. So werden interessierten Menschen die Wettbewerbsbeiträge im Vorfeld der Jurysitzung gezeigt und es dürfen Bewertungen abgeben werden. Eine Teilnahme der BürgerInnen in der Jury ist nicht möglich, diese erfolgt durch die demokratisch gewählten politischen Vertreter.</p>	X				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nismahme
		sowie bei der Auswertung der Ergebnisse des Investorenwettbewerbs aktiv involviert werden (Mitwirkung). Dies würde uns signalisieren, dass Sie die Bürgerinteressen tatsächlich ernst nehmen.					
26.	Einwender 26 25.07.2015	<p>mit diesem Schreiben möchten wir - die nachfolgend benannten Einwände gegen die aktuelle Fassung des Bebauungsplans Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark" schriftlich zur Kenntnis geben.</p> <p>Wir sind der Auffassung, dass sich eine zukünftige Bebauung des ausgewiesenen Bebauungsgebiets an dem ursprünglich beschlossenen und sogar prämierten Rahmenplan Norderstedt-Mitte orientieren sollte, in dem eine aufgelockerte Bebauung aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern angestrebt wird.</p> <p>Drei- oder sogar viergeschossige Mehrfamilienhäuser würden dem bisherigen Charakter der umliegenden Bebauung widersprechen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte wird in seinen Grundzügen und Zielen nicht in Frage gestellt. Lediglich ist für diesen Teilbereich eine gegenüber der Rahmenplanung moderate Verdichtung durch eine 2-3 geschossige Bebauung vorgesehen. Dies entspricht Teilen der benachbarten Bebauung. 	X			
26.1							
26.2		Zudem dürfte in diesem Fall eine verkehrstechnische Anbindung des Wohngebietes an die Hauptverkehrsachsen aufgrund des deutlich zunehmenden Individualverkehrs, bedingt durch eine hohe Anzahl von Wohneinheiten, insbesondere im Bereich der Wohnstraßen Buckhörner Moor, Achterkamp und Friedrichsgäber Weg kaum beherrschbar werden und für die umliegenden Anlieger zu einem erwartbar stark steigenden Verkehrsauf-	<ul style="list-style-type: none"> Die Erschließungsstraßen und Knotenpunkte sind den zusätzlichen voraussichtlichen Verkehrsmengen in ihrer Leistungsfähigkeit gewachsen. Verkehrsrechtliche Anordnungen von Straßen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind nicht Inhalt dieser Bauleitplanung. Hinsichtlich der Lärmbelastung liegen der Verwaltung keine Hinweise vor, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können. Im Gegenteil handelt es sich um ein verhältnismäßig ruhiges und von Durchgangsverkehr wenig betroffenes Gebiet. 		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
26.3	kommen mit einer einhergehenden Zunahme von Lärmbelastungen führen.	Darüber hinaus widerspricht eine angestrebte Entfernung des östlich des Buckhorner Moor und südlich des Deichgrafenwegs gelegenen Wäldechens, welches aus verschiedenem, augenscheinlich gesunden Laub- und Nadelbäumen besteht, der aktuell geführten politischen Debatten mit dem Ziel der Wiedereinführung einer Baumschutzsatzung sowie dem stadteinigen Tenor, dass der Baumschutz in der städtischen Planung einen hohen Stellenwert einnehme und man sich daher dem Baumschutz verschrieben habe.	<ul style="list-style-type: none"> Die Entfernung des Gehölzstreifens ist nicht zwingend vorgesehen. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wurde dieser Gehölzstreifen (als Ausläufer des im Moorbekpark gelegenen und damit auch zu erhaltenenden Waldbestandes) aber auch nicht als unbedingt erhaltenswert eingestuft. Im Weitbewerbsverfahren wird der Erhalt bestehender Grünstrukturen positiv gewertet (das wird auch in den Auslobungsunterlagen deutlich). Inwieweit das später umzusetzende Weitbewerbsergebnis den Gehölzstreifen berücksichtigt und er entsprechend auch festgesetzt werden kann bleibt abzuwarten. 	X	X		
26.4			<p>Wir möchten uns selbstverständlich nicht gegen eine Bebauung dieses Gebiets stellen, jedoch wollen wir mit diesem Schreiben nachdrücklich zum Überdenken der angestrebten Geschoss Höhen anregen. Überdies sollte insbesondere eines der letzten, wenn nicht sogar das letzte, baubare Filetstück im Bereich Norderstedt-Mitte nicht ausschließlich den Interessen renditeorientierter Investoren geopfert werden, sondern es sollten zunächst die Interessen des Gemeinwohls sowie gerade auch typische städtebauliche Aspekte Berücksichtigung finden. Dazu gehören aus unserer Sicht eine eher kleinteilige Bebauung in Klinkerarchitektur, gepaart mit einem maximalen Erhalt von Grünflächen und Baumbeständen.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kenn-nahme
26.5		<p>Wir möchte abschließend noch daran erinnern, dass Norderstedt ursprünglich mal mit dem Slogan "Norderstedt - eine Stadt im Grünen" geworben hat. Wir finden, dass dieser Satz nach wie vor Gültigkeit haben sollte und daher stets als übergeordneter Leitsatz bei baurechtlichen Planungen Orientierung geben sollte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das Ziel einer Stadt im Grünen wird durch die Planung nicht aus den Augen verloren. Das Gegenteil ist der Fall. Der Bebauungsplan soll durch die offene und 2- 3-geschossige Bauweise sowie dem Erhalt des Moorbekparks dazu beitragen, den Siedlungskörper zu arrondieren die im Rahmenplan vorgesehene Siedlungskante zum Moorbekpark komplettieren. 	X			
27.	Einwender 27 27.07.2015	<p>Ich begrüße die hier gewählte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und gebe als häufiger Nutzer des Moorbekparks und angrenzender Anwohner folgende Stellungnahme zum o. g. Vorentwurf ab.</p> <p>Bedenken: Ihr Vorentwurf enthält eine wesentliche Abweichung gegenüber dem Beschluss der Stadtvertretung vom 1.3.1994 über die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes für das Gebiet Norderstedt Mitte (Selbstbindungsbeschluss), indem er einen Geschoßwohnungsbau bis zu 3 Stockwerken zzgl. Staffel und einen Eingriff in die bestehenden Feldgehölze zulässt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Abweichung des Vorentwurfs vom Rahmenplan ist der Verwaltung bekannt. Es ist 2-3 geschossige Bebauung festgesetzt und das in die Baufläche hineinragende Gehölz ist nicht zum unbedingten Erhalt festgesetzt. Wobei hier einzuschränken gilt, dass der Erhalt des Gehölzes durchaus positiv im Wettbewerb bewertet werden kann, so dass eine Festsetzung möglich bleibt, wenn das Wettbewerbsergebnis einen Erhalt vorsieht. Die Grundzüge der Rahmenplanung Norderstedt-Mitte sind nicht betroffen und sind weiterhin Ziele der Stadtentwicklung und Ziele der Entwicklung dieses Gebietes. Die Rechtsprechung wird entgegen der Stellungnahme eingehtalten, siehe i.d. Stellungnahme lfd. Nr. 1.)-4.). So wird von der Rahmenplanung zwar abgewichen (informellen) Rahmenplan (vgl. u. a. VGH BW Urteil v. 15.11.11 zu 85 1044/09). Danach darf die Stadtvertretung von den gewählten Vertretern ist dieser Umstand bekannt 2.). 	X			
27.1							
27.2							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
27.3	Zielen des Rahmenplanes abweichen, 1.) um veränderten Planungskonzepten und tatsächlichen Entwicklungen Rechnung zu tragen. 2.) Die Tatsache der Abweichung muss den Vertretern bewusst und 3.) die Abweichungs-gründe müssen abwägungsfehlerfrei sein. 4.) Die Leitvorstellungen des Rahmenplans sind in das Planungsermessen beim Bebauungsplan einzustellen.	<p>die Erläuterungen hierzu finden sich in der Bebauungsplanvorentwurfsbegündung, die dem Ausschuss am 7.5.15 vorgelegt wurde. Die Gründe für die Abweichung vom Rahmenplan 3.) werden transparent und offen kommuniziert. Es sind nachvollziehbare städtebauliche Gründe, dass an einer gut durch Infrastruktur versorgten Lage im Stadtgebiet eine der benachbarten Bebauung angepasste Bauweise festgesetzt wird. Die Leitvorstellungen des Rahmenplanes werden auch durch diesen Vorentwurf weiter verfolgt 4.), so wird z. B. eine offene und durchgrünte Wohnbebauung vorgesehen, die dem angestrebten Höhenmaßstab eines natürlich gewachsenen Baumes unterordnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird anhand der in der Stellungnahme erwähnten Norderstedt-Mitte Zielen deutlich, dass die meisten weiterhin Ziel der Entwicklung und dieser Planung sind: <p>Verbesserung der Grünbeziehung (> offene Bauweise mit Durchwegung zum Park vorgesehen), Beachtung der landschaftspflegerischen Belange (> Schutz und Pflege des Moorbekpark und mit den entsprechenden Fachdienststellen abgestimmte Begrenzung der Baufäche zum Park), Erhalt von Gehölzen und großkronigen Bäumen (> parkpflege und Entwicklungskonzept ist abgestimmt mit Bebauungsplan)</p> <p>Verdichtung an Wohnsammelstraßen (> 2-3 geschossige Bebauung am Buckhörner Moor) Orientierung der Geschosswohnungen zu den öff. Grünflächen (> 2-3 geschossige Bebauung zum Park) Grundwasserstände (> Begleitung durch Gutachten) Schutz ökologisch wertvoller Flächen/ Niederung/ Landschaftselemente (> Erhalt und Pflege Moorbekniederung)</p>	X				

Lfd. Nr.	Schreiben von vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		<p>nen Biotop-Typen wird als besonders wertvoll dargestellt und soll in ihrem Bestand gesichert werden; die vorhandenen Gehölze und großkronigen Bäume sind zu erhalten (Pkt. 3.2). Folgende Zielsetzungen wurden insbesondere u. a. berücksichtigt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verdichtung der Bebauung an Haupt- und Wohnsammelstraße, Abstufung der Verdichtung in den rückwärtigen Bereich - Orientierung des Geschoßwohnungsbaus zu den öffentlichen Grünflächen - Berücksichtigung der teilweise hohen Grundwasserstände; Eingriffe in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren - Schutz ökologisch wertvoller Flächen durch Freihalten von Bebauung und intensiver Nutzung, Erhaltung vorhandener Landschaftselemente <p>In Abwägung dieser unterschiedlichen Zielrichtungen entschlossen sich die Stadtvertreter dazu, das heutige Baugebiet 291 ausschließlich mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und einer Er- schließungsstraße ohne Geschosswohnungsbau zu planen. Das bestehende Wäldchen soll als "grüne Brücke" zur Moorbek-Niederung erhalten werden (Pkt. 4.9).</p>	<p>Es wird deutlich: die vorliegende Planung weicht nicht gravierend von der Rahmenplanung ab, sondern setzt diese fort. Der Verzicht auf freistehende Einfamilienhäuser ist die städtebaulich relevante Abweichung. Auch diese Entscheidung erfolgte in Abwägung der benannten Zielrichtungen.</p>				x

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nisnahme
27.5	<p>schossigen) Verhältnisse, wie heute. Das Bauprojekt im Bereich der Verlängerung Buckhörner Moor/Achterkamp/ Friedrichsgäber Weg wurde wie 1994 vorgeplant in mehrgeschossiger Bauart (u. a. sog. Stadtvillen) errichtet, ebenso wie die 1996 fertiggestellte U-Bahn. Die Bebauung an der Rathausallee mit Geschäften und öffentlichen Einrichtungen war weitgehend abgeschlossen. Bei der Bechlussfassung in 1994 war somit bereits ersichtlich, dass sich das Bauprojekt 291 in einer bevorzugten, integrierten und sowohl verkehrlich, als auch infrastrukturrell gut angebundenen Wohnlage befindet.</p> <p>Im Evaluierungsbericht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen wird im Jahr 2007 festgestellt, dass bis September 2006 rund 4.100 Wohnungen in Norderstedt-Mitte entstanden sind, 77 % davon im Geschosswohnungsbau, 17 % im verdichteten Eigenheimbau und 6 % als Einzel- und Doppelhäuser. Der Anteil von gefördertem Sozialwohnungsbau an den 3055 Geschosswohnungen beträgt 54 % (5. 81, 100). Auch die Einwohnerzielzahlen mit ca. 12.500 Menschen sind erreicht worden (S. 82).</p>	<p>Umfeld stimmen, berücksichtigt diese Aufzählung aber nicht gesamtstädtische Stadtentwicklungstendenzen und –prognosen, die heute einen anderen Rahmen geben als noch damals. So ist der Druck auf den Wohnungsmarkt heute stark spürbar. Insbesondere im Bereich des kostengünstigen Wohnraumes klaffen bereits heute große Lücken. Auch in naher Zukunft werden eine Reihe von Sozialwohnungen aus ihrer Bindung entfallen, so dass heute dem absehbar noch stärker werdenden Defizit entgegen gesteuert werden muss.</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Doch liegt dieser Stellungnahme die Grundannahme zugrunde, dass Stadtentwicklung zu einem bestimmten Zeitpunkt abgeschlossen ist. Dieser Auffassung kann sich die Verwaltung nicht anschließen. Stadtentwicklung bleibt ein dynamischer Prozess, der auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert. Auch Norderstedt-Mitte ist – obwohl als „Planstadt“ entworfen und gebaut – diesen Veränderungen unterworfen. Unabhängig von aktuellen Tendenzen der Stadtentwicklung, die berücksichtigt werden müssen, hält die Verwaltung die Ziele vom Rahmenplan noch immer für gut und mit der vorliegenden Planung soll dazu beigetragen werden, dass die Grundzüge der Rahmenplanung weiter verfolgt werden. 	X				
27.6	<p>- veränderte Planungskonzepte -</p> <p>Das Wohnungsmarktkonzept (WmK) der Stadt Norderstedt prognostiziert für den Zielhorizont 2020 eine Nachfrage von 1.850 Wohnungen. Diese Nachfrage in</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die Verwaltung ist darum bemüht, allen Nachfragergruppen den entsprechenden Wohnraum anzubieten. Es ist entsprechend der stadtträumlichen Lage aber in jedem Einzelfall zu entscheiden, welche Standorte 				X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
27.7		<p>Verbindung mit den zu erwartenden Wohnungsabgängen ergibt einen rechnerischen Baubedarf von 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020. Hiervon entfallen 1.900 Wohnungen auf das Ein- und Zweifamilienhaussegment und 1.300 Wohnungen auf das Mehrfamilienhaussegment (5.65,66 Teil I). Danach ergibt sich aktuell ein höherer Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern.</p> <p>Weiter gibt es im Wohnungsmarktkonzept folgende Empfehlung speziell zum Moorbekpark: Die Stadtteilquartiere verfügen über ausreichend wohnungsnahre Freiflächen und Parks. Diese Wohnraumfeldqualitäten sollten mit Blick auf die geplanten Neubaumaßnahmen erhalten und punctuell ausgebaut werden. Ein mögliches Handlungsfeld stellt beispielsweise der in den Quartieren Buchenweg und Nordderstedt-Mitte befindliche Moorbekpark dar. Durch eine Aufwertung und Durchforstung des Parks könnte die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht werden. Diesbezügliche Maßnahmen werden im parallel erarbeiteten ISEK Norderstedt vertiefend dargestellt (S. 40 Teil II).</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die hier angeführten Einschätzungen stützen die von der Verwaltung eingeschlagene Richtung: Erhalt und Entwicklung der hohen Freiraumqualitäten des Moorbekparks (Parkpflege- und Entwicklungskonzept), eine Reduzierung von Parkflächen ist im B-Plan gegenüber der Rahmenplanung und FNP nicht vorgesehen und angemessene Nachverdichtung, um Wohnbevölkerung diese Qualitäten im direkten Wohnraumfeld zugänglich zu machen. Es ist Ziel der Stadt, dass die in der Stellungnahme benannten hohen Freiraumqualitäten auch entsprechend genutzt werden. So ist es zu begrüßen, dass eine höhere Anzahl von Menschen in den Genuss der Qualitäten kommen, die der Stadt einen hohen finanziellen Aufwand wert sind (siehe Haushaltsplanungen zur Umsetzung Parkpflege- und Entwicklung). Insbesondere Bewohnern von Mehrfamilienhäusern, die nicht auf einen eigenen Garten zurückgreifen können, kommen gute öffentliche Grünanlagen zugute Das Parkpflege- und Entwicklungskonzept berücksichtigt in den Maßnahmenplänen die vorgesehene Baufläche. Mit der auch bereits in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehenen Parkpflege wird der Erhalt und die Entwicklung des Parks und 	X			
27.8		<p>Im Parkpflege- und Entwicklungsplan Moorbekpark (Selbstbindungsbeschluss) wird ebenfalls eine Aufwertung des Parks angestrebt. Als Ziele sind u. a. für den hier einschlägigen Teilbereich "Birkenn Moorbek" eine weitläufige Parklandschaft</p>					X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
27.9		<p>mit Blickbeziehungen von Rand zu Rand formuliert. Die geplante Bebauung im Bereich von B 291 wird wie folgt als Konflikt beschreiben: 1. Erhöhter Nutzungsdruck 2. Beseitigung bedeutsamer Waldbereiche 3. Wohnbauflächen liegen auch im Bereich von Hangkante und Niedungsflächen.</p> <p>Der überparteilich gefasste Beschluss der Stadtvertretung, 30 Prozent geförderten Wohnraum bei allen Neubauten in Norderstedt vorzuschreiben, bezieht sich nur auf den Geschosswohnungsbau und nicht auf Einzelhaus- und Reihenhausbebauungen. Hier lag 2007 der Anteil in Norderstedt-Mitte bei 54 % (s. o.) und dürfte auch unter Berücksichtigung von zwi-schenzeitlich ausgelaufenen Förderungen aktuell die 30 % nicht unterschreiten.</p>	<p>dessen Qualitäten intensiv betrieben. Zusätzliche Bebauung und Nutzer erhöhen natürlich den Nutzungsdruck, doch liegen derzeit keine Anzeichen einer deutlichen Übernutzung vor. Auch muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Moorbekpark eben um eine für den Bürger nutzbare Fläche handeln soll. So finden sich im Park sehr unterschiedliche Nutzungszenen, die einer unterschiedlichen Benutzungsintensität unterliegen (z.B. sehr na-turhafte Anlagen gegenüber Kinderspielplätzen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Anteil sozial geförderter Wohnungen ist (nicht nur in Norderstedt-Mitte) rückläufig, die Anzahl der Berechtigten aber nicht. Insofern ist die 30% Forde-rung eine politisch nachvollziehbare Vorgabe. 	X	X		
27.10			<p>Fazit: In der amtlichen Begründung zum B 291-Vorentwurf fehlen Darstellungen von Veränderungen in der tatsächlichen Entwick-lung und veränderten Planungskonzepten gegenüber der Beschlusslage von 1994, welche die Abweichungen notwendig erscheinen lassen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Begründung wird zu diesem Themenbereich noch ergänzt. 	X		
27.11			<p>Der Passus "Aufgrund der anhaltenden Zuzugszahlen von Wohnbevölkerung wird hinsichtlich der anzustrebenden Bebauungs-dichte auch über das im Rahmenplan vorhandene Maß einer aufgelockerten</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Wie oben bereits ausgeführt, liegen eine Reihe von Veränderungen der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung vor, die eine Abweichung von der im Rahmenplan vorgesehenen Bebauungsdichte recht- 	X	

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
27.12	Einfamilienhausbebauung hinausgegangen. Eine angestrebte höhere bauliche Dichte korrespondiert mit dem Ziel nicht nur wenigen Menschen diese bevorzugte Wohnlage zu ermöglichen" weist — wie oben beschrieben - keine Veränderungen zu 1994 nach.	fertigen. Dieser Themenbereich ist in der Begründung noch entsprechend zu ergänzen	<ul style="list-style-type: none"> Die Verwaltung hat die Gründe zur Abweichung vom Rahmenplan deutlich gemacht. Offensichtlich ist dies derzeit noch nicht im vollen Umfang aus der Begründung ablesbar, so dass dieser Themenbereich hier noch zu ergänzen ist. 	X			X
27.13	Zu 2.) und 4.) Aus der Begründung geht hervor, dass den Vertretern die Tatsache der Abweichung vom Rahmenplan bewusst ist. Allerdings ist nicht erwähnt, dass maßgebend die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes für das Gebiet Norderstedt Mitte vom 1.3.1994 ist. Die Leitvorstellungen dieses Rahmenplans sind bislang nicht in das Planungsermessen eingestellt worden. Zu 3.) Die in der Begründung genannten Gründe für einen Geschosswohnungsbau bis zu 3 Stockwerken zzgl. Staffel mit Eingriff in die bestehenden Feldgehöfte lassen eine Abwägung mit den o. g. Bestrebungen zur Aufwertung des Moorbekparks und dem prognostisch höheren Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern (s. WmK) nicht erkennen.	<ul style="list-style-type: none"> Es gilt bei der Abwägung, ob Einfamilienhäuser oder Mehrfamilienhäuser an diesem Standort zu errichten sind, nicht die reinen Bedarfszahlen des Wohnungsmarktkonzeptes gegeneinander zu stellen, vielmehr handelt es sich in erster Linie um eine städtebauliche und sämtliche Faktoren der Stadtentwicklung einbezogene Gesamtbetrachtung. So ist vor allem die gute Lage hinsichtlich Infrastruktur, Öffentlicher Verkehr, öffentliches Grün usw. als ausschlaggebender Punkt gegen freistehende Einfamilienhäuser zu nennen. Zu diesen stadtgestalterischen Belangen erhofft sich die Verwaltung Ergebnisse aus dem angestrebten Wettbewerb. Aus Sicht der Verwaltung ist sowohl eine „harte“ Siedlungskante mit 3-Vollgeschossen 				X	
		Die entlang der östlichen Baugrenze an der dortigen Hangkante geplante Parkpromenade (s. Parkentwicklungsplan u. ISEK) verliert ihren Charakter bei einseitig flankierenden hohen Geschossbauten					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Ahwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
27.15		<p>weit eher, als bei der im Rahmenplan vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuserbebauung mit Gärten. Die angestrebte weitläufige Parkkulisse mit Blickbeziehungen von Rand zu Rand wäre nicht zu halten, da es sich in diesem Bereich um die schmalste Stelle des Parks handelt und sich dort auf der östlichen Seite der Moorbek bereits hohe Geschossbauten befinden. Die im Parkentwicklungsplan bezeichneten Konflikte (u. a. Über Nutzung bei zu verdichteter Bebauung) müssen ebenfalls im Rahmen der vorgeschriebenen fehlerfreien Abwägung eine Berücksichtigung finden.</p> <p>Anregungen: Ich rufe an, noch vor der nächsten Ausschusssitzung die Planungsunterlagen im Sinne meiner o. g. Bedenken zu ergänzen und den Vertretern zuzustellen. Sofern keine Änderungen gegenüber der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes konkretisiert werden können, oder die Interessenabwägung die Beibehaltung der 1994 beschlossenen niedriggeschossigen Bauweise bzw. eine Abstufung auf unter 3 Stockwerke ergibt, muss die Ausschreibung zum Investorenwettbewerb entsprechend ausfallen.</p> <p>Des Weiteren schlage ich vor, die nördlich des B 291 und parallel zum Buckhörner Moor verlaufende Anliegerstraße mit Gehölzwall nach Süden fortzuführen. Im Sinne des im ISEK vorgeschlagenen Par klandweges.</p>	<p>denkbar als auch ein weicher Übergang mit niedriger Bebauung. Erst nach Vorlage von aussagekräftigen Bebauungs- entwürfen kann hierzu ein Urteil gebildet werden. Hierauf aufbauend kann dann auch eine fehlerfreie Abwägung erfolgen, die bei dem derzeitigen Pla nungsstand nicht möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Dem Ausschuss wird u. a. diese Anregung vorgelegt, so dass dem Ausschuss die hier vorgetragenen Ar gumente bekannt sind. Der Ausschuss ist frei in sei ner Entscheidung, ob und welche vorgetragenen Be lange im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen. Eine Ergänzung der Planunterlagen um die Inhalte der vorgetragenen Stellungnahmen ist nicht möglich. Auch der Auslobungstext des vorgesehenen Wett bewerbes wird dem Ausschuss vorgelegt. Eine Ein flussnahme des Ausschusses ist somit gegeben. Die Ausgestaltung der Anliegerstraße ist noch nicht Inhalt der derzeitigen Planungen. Hier wird eine Lö sung angestrebt, die mit dem Städtebau des Baugebiets korrespondiert. Insofern wird dieser Hinweis zur Kenntnis genommen. 	X	X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
28.	Einwender 28 19.07.2015	<p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorpark“</p> <p>Vorwort:</p> <p>Der folgende Text enthält unsere Stellungnahme zu der geplanten Bebauung der Moorbekwiesen (Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorpark“)</p> <p>Enthalten sind auch Anregungen, Fragen und Hinweise auf befürchtete negative Folgen einer solchen Bebauung.</p> <p>Als Ansprechpartner dieser Stellungnahme wird hier in der Regel pauschal „die Stadt“ bzw. „die Planung“ genannt, da wir nicht sicher wissen, welche Abteilungen hier im Einzelnen tatsächlich verantwortlich sind.</p>	<p>1. Bebauungsvorgaben / Geschosszahl / max. Gebäudehöhe</p> <p>Die maximale Geschosszahl wird von der Planung mit drei angegeben, also drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss.</p> <p>Begründet wird dies vordergründig damit, dass eine solche Bebauung dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechen würde.</p> <p>Diese Begründung können wir nicht akzeptieren.</p> <p>Wir plädiieren zwar nicht für die früher einmal angedachte Einzelhausbebauung, wohl aber für eine dem Umfeld tatsächlich angepasste Bebauung.</p> <p>Bei der Betrachtung dieses Umfeldes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie in der Stellungnahme bereits ausgeführt, wird das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wie auch des Moorbekparks sowohl durch niedrige Reihenhäuser als auch durch höhere 3-geschossige Gebäude geprägt. Somit ist ein Einfügen der vorgesehenen Bebauung gegeben. Aus stadtplanerischen Erwägungen wird eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung an dieser Infrastrukturell gut ausgestatteten Lage für nicht mehr angemessen eingestuft, so dass diese Bauweise nicht Ziel der Bauleitplanung ist. Mit der vorgeschriebenen 2-3 geschossigen Bauweise wird hinsichtlich der Höhe nur geringfügig über das Maß von Einfamilienhäusern hinaus gegangen. Es ist entgegen den Ausführungen der Stellungnahme nicht geplant, die planungsrechtlich mögliche Maximalhöhe (3 Geschosse + Staffel) zum flächendeckenden Gestaltungsmerkmal des Baugebietes zu 				
28.1							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		<p>des nehmen wir das Parkhotel und den im Volksmund inzwischen so genannten Plambeck-Bunker bewusst aus. Diese Bebauung halten wir für städtebauliche Todsünden. Der Plambeck-Bunker kann allerdings als abschreckendes Beispiel gesehen werden, wie die Moorbebauungen bei der geplanten dreistöckigen Bebauung später aussiehen würden.</p> <p>Heute besteht die gesamte Bebauung südlich der Rathausallee an der vordersten Bebauungsline zum Moorbekpark weit überwiegend aus Einzel- und Reihenhäusern. Geschosswohnungsbau gibt es nur am südlichen Ende des Buckhörner Moors und hier in aufgelockerter Form mit drei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss.</p> <p>Die von der Planung angeführte dreistöckige Bebauung im Lütjenburger und im Malenter Weg kann hier nicht als Begründung herangezogen werden. Diese Bebauung ist vom Moorbekpark hier gar nicht sichtbar.</p> <p>Zu bedenken ist auch, dass bei einer formal dreigeschossigen Bebauung aufgrund des starken Gefälles der Moorbekwiesen auf der Parkseite eine sichtbare Gebäudehöhe von bis zu fünf Geschossen entstehen würde.</p> <p>Aus den genannten Gründen halten</p>	<p>erheben. Vielmehr soll diese Festsetzung eine Bandbreite ermöglichen, mit verschiedenen Gebäudetypologien und Höhen unterschiedliche Bebauungskonzepte zu kreieren.</p> <p>Auch die Frage des Übergangs von Bebauung zum Park wird bewusst offen gelassen, denn es ist sowohl ein Siedlungsrand mit geringen Gebäudehöhen als auch mit 3-geschossigen Gebäuden denkbar, die den Rand als Gestaltungsmerkmal akzentuieren. Hierzu werden verschiedene Ansätze erwartet.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nisnahme
28.2		<p>wir eine zweigeschossige lockere Bebauung der Moorbekwiesen für maximal angemessen. Dieses sollte harte Vorgabe für den Investorenwettbewerb sein.</p> <p>Die Argumentation der Planung, dass ein Investor ja die volle Bandbreite der harten Planungsvorgaben nicht ausnutzen muss, halten wir für realitätsfern.</p> <p>Ziel jedes Investors ist es, durch den Verkauf von Wohnfläche eine möglichst hohe Rendite zu erzielen. Er wird dabei auf städtebauliche Gesichtspunkte kaum Rücksicht nehmen.</p> <p>Da die Erfahrung zeigt, dass alle Investoren so denken, wird es bzgl. dieses Punktes auch keine Auswahl im Wettbewerb geben.</p> <p>Solange keine restriktiveren Vorgaben für den Investorenwettbewerb gemacht werden, wird die endgültige Bebauung aus einer Vielzahl von „Plambeck-Bunkern“ bestehen.</p> <p>Sonstige harte Vorgaben für den Investorenwettbewerb</p> <p>Im Übrigen sollte nach unserer Meinung durch entsprechende harte Vorgaben für den Investorenwettbewerb folgendes sichergestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es muss sichergestellt werden, dass auf ein Staffelgeschoss nicht weitere Bauten errichtet werden (Beispiel Meyertwiete 33-35!). 	<p>• So wie der vorliegende Vorentwurf noch einen sehr offenen Rahmen für einen Wettbewerb vorgibt, wird – nachdem das Konzept feststeht, welches umgesetzt</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
28.3		<p>Dies betrifft zum einen bewohnbare oder sonstige Räume, z.B. Fahrradtechnik und zum anderen auch Funkantennen u.ä.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neben der max. Geschosszahl muss unbedingt die max. Gebäudehöhe angegeben werden. Dabei ist ein eindeutiger nachvollziehbarer Bezugspunkt anzugeben. Die max. Gebäudehöhe sollte auch bei dreigeschossiger Ausprägung am bachseitigen Rand der gesamten Bebauung deutlich, d.h. mehrere Meter, unterhalb der Wipfelhöhe der am Bach stehenden Baumreihe liegen. 	<p>werden soll – ein Bebauungsplantentwurf erstellt, der sich sehr nah an dem Bebauungskonzept orientieren wird. Insofern werden z.B. auch bezüglich der Höhen Festsetzungen gewählt, die keine nachteiligen Abweichungen vom Konzept zulassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das weitere Verfahren wird zeigen, welche Art von Festsetzungen Sinn ergeben. Das kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definitiv zugesagt werden. Die Angabe von Gebäudehöhen erscheint aufgrund der Topographie aber durchaus sinnvoll. 		X		X
28.4		<p>- Die gesamte Anlage muss an wihelm tel oder einem anderen Kommunikationsversorger angeschlossen werden. Individuelle Satellitenantennen u. ä. müssen dabei absolut untersagt werden. Der Kommunikationsversorger muss sicherstellen, dass dies auch für ausländische Mitbürger oder solche mit Migrationshintergrund nicht erforderlich ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Es werden die im rechtlichen Rahmen zulässigen Festsetzungen getroffen, die dabei helfen, dass genau das gewünschte Konzept auch umgesetzt wird. Da ein Bebauungsplan aber nicht ausschließlich für die erstmalige Erstellung von Gebäuden gefertigt wird, sondern über voraussichtlich Jahrzehnte gelten soll, muss genau abgewogen werden, inwieweit auch zukünftigen (heute z.T. noch nicht absehbare) baulichen Veränderungen ein Rahmen eingeräumt wird. Jedenfalls regelt die Stadtplanung nicht den Zugang zu Kommunikationsdienstleistungen, die einem stetigen und schnellebigen Wandel unterworfen ist, der nicht zu vergleichen ist mit Veränderungen der Stadtentwicklung. 				X
28.5	3.1	3. Grundwassersituation	<p>Unsere Bewertung des vorgelegten Gutachtens</p> <p>Die Stadt hat ein Hydrologisches Gutachten der Fa. GTU aus dem</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Das Gutachten befasst sich mit der Möglichkeit zur Anlage von Tiefgaragen, geprüft wurde anhand eines städtebaulichen Konzeptes, das so nicht unbedingt 		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
		Jahre 2010 vorgelegt. Dieses Gutachten weist aus heutiger Sicht gravierende Schwächen auf, u.a.: - Es wird von Reihenhausbebauung mit gestaffelten Gründungssohlen ausgegangen. Zitate: ... mit der Untersuchung der Grundwasserhältnisse mit unterkellerten Gebäuden beauftragt. Nach Unterlagen 2.2 ist auf dem Gelände eine Wohnbebauung mit unterkellerten, mehr-geschossigen Reihenhäusern geplant. Zitatende Im Gutachten in grundsätzlich von "Kellergeschossen" die Rede, das Wort Tiefgarage taucht im gesamten Gutachten nur zweimal im Zusammenhang mit dem Zugang zum Kellergeschoss auf. Mitentscheidend für die Bewertung der Aussagen des Gutachtens ist die Tatsache, dass „Kellergeschosse“ grundsätzlich eine eins-zu-eins Fortsetzung der Ausmaße des oberirdischen Gebäudes in den Grundwasserverlauf darstellen. Im Gegensatz dazu bilden „Tiefgaragen“ einen zusätzlichen Baukörper im Grundwasserverlauf „Keller“-Räume muss es bei Geschosswohnungsbau ja auch gegen Zu besichtigen ist diese Tatsache im Übrigen auch am „Plambeck-Bunker“ Die Bebauung mit tatsächlichen	gewünscht ist. In dem Gutachten werden Maßnahmen und Rahmenbedingungen aufgezeigt, die erforderlich sind, um Tiefgaragen / Kellergeschosse im Grundwasserbereich zu errichten (z.B. Berücksichtigung der Fließrichtung des Grundwassers bei der Gebäudeausrichtung). Die im Gutachten stehenden Aussagen sind sowohl allgemeingültig (auch auf andere Konzepte übertragbar) als auch speziell auf das untersuchte städtebauliche Konzept bezogen. Insofern ist dieses Gutachten, das auch im Rahmen der Auslobung den Wettbewerbsteilnehmern zugänglich gemacht wird, richtungweisend für neue Konzepte. Diese müssen die Aussagen des Gutachtens befolgen. Das später umzusetzende Konzept muss erneut hinsichtlich der Grundwasserthermatik gutachterlich überprüft werden und ggf. Anpassungen vorgenommen werden.				

Lfd. Nr.	Schreiben von/	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
28.6		<p>Tiefgaragen wird im Gutachten also bei weitem nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Tiefgaragen werden dann meist - wie auch am „Plambeck-Bunker“ zu besichtigen - mit einer dünnen Erdschicht und Zierrasen kaschiert. Ein parkadäquater Bewuchs ist hier nicht möglich. Außerdem sind diese Flächen i.d.R. Privateigentum und können vom gemeinen Parkbesucher nicht genutzt werden.</p> <p>- Das Gutachten basiert auf einer einzigen Messung im Sommer 2010. Im Gutachten wird wiederholt darauf hingewiesen, dass jahreszeitliche Grundwasseranstiege und Starkregen-ereignisse nicht berücksichtigt sind.</p> <p>Zitat: Zur Verifizierung der gemessenen Grundwasserstände sollten Stichmessungen mindestens monatlich, insbesondere während der niederschlagsreichen Jahreszeiten wiederholt durchgeführt werden.</p> <p>Zitatende Vergleichbare einschränkende Anmerkungen haben wir im Gutachten an mindestens fünf (ohne Gewähr) Stellen gefunden!</p> <p>Bei dem Gutachten zugrundeliegenden Zahlenwerk und den daraus gefolgerten Schlüssen wird also von einem best-case-Szenario</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Im Plangebiet befindet sich eine dauerhafte Grundwassermessstelle. Hier wird 2 mal jährlich der Grundwasserstand abgelesen, im Herbst und im Frühjahr. Die Messergebnisse der dauerhaften Beobachtung stimmen mit den benachbarten Messpunkten des Gutachtens hinsichtlich der Grundwasserstände überein. <p>In diesem Zusammenhang sei noch ausgeführt, dass Grundwasserstände im Allgemeinen keine besonders hohe Schwankungen aufweisen. So ist es auch im Plangebiet. Die dauerhafte Messstelle weist über die vergangenen Jahre hinweg eine Differenz zwischen minimalem und maximalem Grundwasserspiegel von lediglich ca. 30 cm auf. Dieser Wert ist als typisch zu betrachten und macht deutlich, dass auch erneute Messungen, keine wesentlich anderen Ergebnisse liefern können als das vorliegende Gutachten.</p> <p>Erneute Messungen sind vorgesehen, sobald das umzusetzende Konzept feststeht.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
28.7	3.2	<p>ausgegangen. Fehlende Aussagen im Gutachten im Gutachten fehlen darüber hin- aus insbesondere Aussagen zu: - Es wird keine Aussage dazu ge- macht, wie sich der massive Eingriff in die Grundwassersituation auf die Vegetation direkt an der Moorbek auswirkt. Was ist z. B. mit der Standfestigkeit der großen Bäume, wie wird sich der mittlere Pegel der Moorbek verändern, was passiert bei Starkregenereignissen usw.</p> <p>- Es wird nichts dazu gesagt, wie sich die veränderte Grundwassersituations auf die bestehende Bebauung, insbesondere östlich der Moorbek auswirken wird. Schon heute stehen die Wiesen dort nach Starkregen oder längeren Niederschlagsdauern unter Wasser.</p> <p>Ist hier jetzt zukünftig mit Gebäude- schäden durch einen veränderten Grundwasserspiegel zu rechnen? Die dort vorhandene Bebauung ist darauf konstruktiv nicht vorbereitet!</p> <p>- Es gibt auch keine Aussage dazu, welchen Einfluss die geplante Bebauung auf das bestehende Siel- netz hat.</p> <p>Östlich der Moorbek gibt es dort schon heute häufig Probleme (siehe Top 4.).</p> <p>Im Gutachten geforderte Maßnahmen Trotz der genannten Schwächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das vorliegende Gutachten hatte in erster Linie zum Ziel zu definieren, welche Rahmenbedingungen eingehalten werden müssen, um grundsätzlich Tiefgar- schosse zu errichten. <p>Ein wesentlicher Punkt ist hierbei der Umgang mit dem Grundwasser und insbesondere die Berücksich- tigung der Fließrichtung.</p> <p>Es ist im weiteren Verfahren vorgesehen, dass ein umzusetzendes Konzept hinsichtlich der Grundwas- serthermatik erneut gutachterlich zu prüfen ist. Die wichtigsten Belange die im Rahmen dessen bearbei- tet werden müssen sind neben der technischen Um- setzbarkeit auch die Auswirkungen eines Tiefgar- genbaus auf umliegende Bebauung und die Vegeta- tion. Alle diese Schutzgüter sind bei Eingriffen in das Grundwasser potenziell betroffen. Negative Auswir- kungen müssen natürlich durch entsprechende Maß- nahmen verhindert werden. Hierzu können aber zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen getätigt wer- den.</p>	X			X
28.8	3.3						<ul style="list-style-type: none"> Die von dem Gutachten aufgezeigten Maßnahmen, dienen dazu, bei Errichtung von Tiefgaragen eine

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		<p>kommt das Gutachten schon bei dem zu Grunde liegenden best-case-Szenario zu dem Schluss, dass eine Bebauung massiv in die Grundwassersituation eingreift und nur bei Durchführung von einer Reihe von baulichen Maßnahmen möglich ist.</p> <p>Eine dieser notwendigen Maßnahmen greift aber wiederum massiv in den Parkcharakter ein:</p> <p>Zitat:</p> <p>Es ist jedoch zu beachten, dass Bewuchs und Pflanzenwurzel die Filterfunktion stark beeinträchtigen. Die Filterflächen sind frei von Bewuchs und Durchwurzelung zu halten. Bei Starkregenereignissen sind Wasserschäden aufgrund von auf der Geländeoberfläche und auf dem Kiesfilter aufgestautem Wasser nicht auszuschließen.</p> <p>Zitatende</p> <p>Geht man von den unterirdischen Ausmaßen von Gebäude und Tiefgaragen aus, dann wird der gesamte Park also nur noch aus Zierrasen bestehen dürfen.</p> <p>Für die Einfahrtrampen empfiehlt das Gutachten im Übrigen aus hydrologischer Sicht die Anlage von Einfahrtrampen in das Kellergeschoß der Gebäude 1 bis IV an der Südostseite der Gebäude, also von der Parkseite. Hier gehen also weiterer Teile des Moorbekparks</p>	<p>möglichst geringe Beeinträchtigung des Grundwassers zu erzeugen. Die Maßnahmen stellen aber auf eine konkrete städtebauliche Figur ab. Insofern sind die Maßnahmen und Rahmenbedingungen für die weitere Bearbeitung richtungsweisend, durchaus aber konzeptabhängig anzupassen oder zu ändern.</p> <p>Wie der Rückschluss der Stellungnahme zustande kommt, dass der Moorbekpark nur noch Zierrasen haben wird ist der Verwaltung nicht klar.</p>			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
28.9		<p>ausschließlich für den Zufahrtsverkehr verloren.</p> <p>Sind diese Tatsachen bei der Festlegung der Bebauungsgrenzen berücksichtigt?</p> <p>3.4 Bewertung des Gutachtens durch die Planung</p> <p>Die Planung interpretiert das vorliegende Gutachten trotz der genannten Schwächen in der Form, dass eine Bebauung in der angedachten Form grundsätzlich möglich ist. (Grundsätzlich können wir auch zum Mars fliegen!)</p> <p>Die Stadt ist nicht bereit, vor dem Investorenwettbewerb die im vorliegenden Gutachten geforderten weiteren Untersuchungen durchzuführen. Begründet wird dies damit, dass man ja noch nicht wisse, was letztendlich gebaut würde.</p> <p>Diese Begründung halten wir für politisch nicht verantwortlich.</p> <p>Bei den im Investorenwettbewerb gemachten Vorgaben (Aussage Planer: „Softkriterien“) wird jeder Investor die maximal mögliche Quadratmeterzahl an Wohnfläche realisieren wollen und diese dann an Einzeleigentümer verkaufen. Danach wird sich der Investor verabschieden. Dass den neuen Eigentümern das (Grund-)Wasser möglichstens dann wortwörtlich bald bis zum Hals steht tangiert ihn nicht mehr.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Auswirkungen von Baumaßnahmen auf den Boden und das Grundwasser waren bereits Inhalt eines Gutachtens. Dieses Gutachten hatte zwar ein noch anderes städtebauliches Konzept als Ausgangsbasis, dient aber mit den getroffenen Aussagen als Leitfaden für die Rahmenbedingungen, die bei dem Bau von Tiefgaragen zu beachten sind. Das Gutachten ist Bestandteil des Wettbewerbs <p>Ein neues Konzept, das umgesetzt werden soll, muss mit einem neuen Gutachten erneut geprüft werden (dies ist auch Vorgabe für die Investoren, kalkulierte Kosten hierfür werden im Rahmen des Wettbewerbes eingestellt).</p> <p>Die Überprüfung der Grundwassermessungen ist zum heutigen Zeitpunkt nicht an allen Bohrlöchern erforderlich. Als Referenz reicht derzeit eine dauerhaft Messstelle Plangeltungsbereich. Die Beprobung dieser Messstelle erfolgt im Herbst und im Frühling jeden Jahres. Die Ergebnisse entsprechen den benachbarten Messungen des Gutachtens. In den vergangenen Jahren beträgt der Unterschied zwischen höchstem und niedrigstem Grundwasserspiegel (in Abhängigkeit jahreszeitlich- und niederschlagsmenig bedingter Schwankungen) ca. 30 cm. Dieser Wert kann als normal eingestuft werden. Wesentlich höhere Schwankungen sind eher unnormal und im Plangebiet nicht zu erwarten.</p>	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
		<p>Verantwortlich gemacht werden wird dann die Stadt, und das unserer Meinung nach zu Recht. Wir halten es deshalb für unverantwortlich, allein das vorliegende Gutachten zu einer der Grundlagen des Investorenwettbewerbs zu machen.</p> <p>Wenn die Stadt aus Kostengründen kein neues Gutachten machen lassen will, dann müsste sie zumindest jeden Investor verpflichten, zusammen mit seinem Entwurf ein entsprechendes hydrologisches Gutachten vorzulegen, das die Machbarkeit seines Entwurfes bestätigt und die dafür erforderlichen Maßnahmen aufzeichnet.</p> <p>Um sicherzustellen, dass die Gutachten dann auch unabhängig sind, könnte im Investoren-wettbewerb vereinbart werden, dass die Stadt den Gutachter bestimmt und der Investor die Kosten übernimmt. Aber auch bei diesem Vorgehen bleibt wahrscheinlich die Forderung nach langfristigen Stichtagsmessungen unerfüllt.</p> <p>Jedes Gutachten - auch das zurzeit vorliegende - beschreibt Maßnahmen, die zur Abwendung von Gefahren aus dem Eingriff in die Grundwassersituation unbedingt erforderlich sind.</p> <p>Es ist unverzichtbar, dass die Stadt die ordnungsgemäße Durchführung</p>					

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
28_10		dieser Maßnahmen durch den Investor überwacht bzw. von unabhängiger Stelle überwachen lässt. Sielnetz Regenwasser	<p>4.</p> <p>Das Regenwasser aus dem Gebiet östlich er Moorbek gegenüber den Moorbekwiesen wird heute über ein eigenes Sielnetz direkt in die Moorbek und von dort in das Regenrückhaltebecken an der Oadby&Wigston-Str. geführt.</p> <p>Schon heute kommt es bei entsprechenden Weiterlagen dazu, dass das Wasser in den Bereichen Lütjenburger Weg, Malenter Weg im Sielnetz zurückstaut, was nicht nur zu unangenehmen Gerüchen aus den Sielschächten führt sondern auch zum Eindringen von Wasser in zum Teil vorhandene Keller.</p> <p>Bei der angedachten maximalen Bebauung der Moorbekwiesen wird sich die versiegelte Fläche beidseits der Moorbek und damit auch die abzuführende Regenwassermenge mehr als verdoppeln. Dies wird zu einer wesentlich erhöhten Belastung des Vorfluters Moorbek führen. Bei Starkregen könnte sich der Pegel soweit erhöhen, dass die wegen des großen Gefälles der Moorbekwiesen mit hoher Stromgeschwindigkeit zufließenden Regennmengen in das auf der Ebene der Moorbek gelegene Siel-</p>		X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kenn- nissnahme
		netz auf der östlichen Seite der Moorbek drücken und hier zu einem Rückstau mit nicht absehbaren Folgen führen. Welche Vorfahrten werden von der Stadt getroffen werden, um die beschriebenen Gefahren sicher zu vermeiden?					
29.	Einwender 29 28.07.2015 29.1	für das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“ und für die Rahmenbedingungen des geplanten Investorenwettbewerbs gebe ich folgende Stellungnahme ab: A) Bebauungshöhe: eingeschossige Reihenhäuser und max. zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ohne Staffelgeschoss Die zukünftige Bebauung sollte aus einem aufgelockerten Ensemble aus Reihenhäusern und zwei bis drei Mehrfamilienhäusern, die nicht mehr als zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse aufweisen, bestehen. Es sollte ein moderater Übergang zum Moorbekpark und zur Altbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern im Bereich Buckhörner Moor und Deichgrafenweg geschaffen werden, die weder den Park und die Parkbesucher, noch die bestehenden Häuser und deren Bewohner mit stellen hohen Häuserfronten ein, wie jetzt am sog. „Moorbekhof“ (südlich des Parkhotels, direkt am Park und 25 Meter von der	• Aus Sicht der Stadtplanung ist an dieser infrastrukturrell gut ausgestatteten (Schulen, Kindergärten, Nahversorgung, Dienstleistungen, Behörden, U-Bahn) und ruhigen Wohnlage eine höhere Nutzungsdicht als 1-2 geschossige Gebäude angemessen. Mit Rücksicht auf die bestehende Bebauung wurde deshalb eine für die Nachbarschaft verträgliche Bebauungshöhe von 2-3 Geschossen vorgesehen. Entsprechend der Stellungnahme ist auch mit dieser Geschossigkeit eine aufgelockerte Bauweise möglich und tatsächlich auch vorgesehen. Die geäußerte Befürchtung einer Einkellung des Moorbekparks in Häuserfronten kann nicht geteilt werden. So sind 2-3 Geschosse gegenüber ausgewachsenen Bäumen eine noch moderate Verdichtung. Eine Blockrandbebauung wie im Bereich Moorbekhof ist nicht vorgesehen, hier handelt es sich um eine vollkommen andere städtebauliche Struktur. Der Moorbekhof bildet in diesem Sinne den Abschluss des „urbanen“ Norderstedt-Mitte, während am Buckhörner Moor eher Entwicklungsziele wie Offenheit und Durchgrünung anzuwenden sind.	X			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nissnahme
29.2		<p>Moorbek entfernt) zu sehen ist.</p> <p>B) Grundwasserverhältnisse berücksichtigen - neues hydrologisches Gutachten notwendig</p> <p>Das vorliegende hydrologische Gutachten der GTU Ingenieurgesellschaft aus Hamburg vom 3. Sept. 2010, Überarbeitungsstand 23. Aug. 2011, sah lediglich eingeschossige Bebauung und nicht eine massive Bebauung vor, wie sie derzeit im Gespräch ist, mit Tiefgaragen und Kellergeschossern, die erhebliche Eingriffe in das Grundwassersystem bedingen würden.</p> <p>Ich halte vor Beginn des Investorenwettbewerbes ein neues hydrologisches Gutachten für notwendig, das die Auswirkungen auf die Grundwasserhältnisse im Park (inkl. des Moores im südlichen Bereich) und auf die angrenzende Altbebauung berücksichtigt.</p> <p>C) Erhaltung beider Wälder im nördlichen und im südlichen Bereich des B-Planes 291</p> <p>Im Norderstedter Umweltausschusses am 15. Juli 2015 referierten Experten zum Thema Baumschutzsatzung/Baumförderprogramm. Sie erörterten, wie wichtig die Erhaltung eines Baumes bzw. Baumbestandes in einer Stadt wie Norderstedt ist. Ich folgere, dass beide Wälder im Planungsgebiet 291 erhalten bleiben müssen und dies auch Vorgabe für den Investorenwettbewerb sein muss.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Das vorliegende Gutachten hat eine andere städtebauliche Figur als Untersuchungshintergrund. Insofern können die Ergebnisse nicht 1:1 auf andere Konzepte angewendet werden. Wohl aber können die wesentlichen Aussagen des Gutachtens als Leitfaden für eine neue Bebauung und insbesondere Tiefgaragenplanung im Wettbewerbsverfahren angewendet werden, das ist auch vorgesehen. Bereits in den Auslobungsunterlagen des Wettbewerbs wird allerdings auch auf ein noch speziell auf das neue Konzept abgestimmtes zu erststellendes Gutachten hingewiesen. <p>Die Betrachtung dieser Thematik bleibt Inhalt des gemeinsamen weiteren Verfahrens.</p> <p>Neben der technischen Machbarkeit sind natürlich die Aspekte Schutz von Natur und Umwelt sowie bestehender Bebauung zu berücksichtigen</p>	X			
29.3					X		

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
		<p>Für den Erhalt beider Wälder sprechen weiterhin folgende Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Ziel der Stadt Norderstedt, im Rahmen der ZukunftsWerkstatt bis zum Jahr 2040 eine klimaneutrale Stadt zu sein. Ersatzpflanzungen mit gleichwertiger ökologischer Bilanz in Norderstedt Mitte können nicht sofort geschaffen werden. Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe stehen nicht zur Verfügung. - Beide Wälder sind Rückzugsgesiede der Vogelwelt und sogar von Fledermäusen! - Die Wälder tragen wesentlich dazu bei, die „Grüne Lunge“ von Norderstedt Mitte zu versorgen. Der Baumbestand wirkt sich positiv auf das Stadtklima aus, bindet Stickoxide, wirkt temperataurausgleichend und dient dem Lärmschutz. - Die Wälder sind prägende Bestandteile des Moorbecktales. 	<p>Mit diesem Konzept verfolgt die Stadt eine nachhaltige Pflege und Entwicklungstrategie des Moorbeckpark in seiner vorliegenden Vielfältigkeit. Die Mittel für diese Maßnahmen sind in den Haushalten der kommenden Jahre eingestellt.</p> <p>Es darf aber auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Stadt Norderstedt als Kommune der wachsenden Metropolregion einem besonderen Entwicklungsdruck hinsichtlich neuer Wohnbauflächen ausgesetzt ist. Insofern ist Stadtentwicklung auch immer ein Abwägungsprozess zwischen verschiedenen Interessen.</p> <p>Die Bedeutung von Wäldern (Fauna, Flora, Stadtklima, Erholung usw.) ist der Verwaltung bekannt. Kleinere Gehölzbestände müssen allerdings nicht unter allen Bedingungen erhalten werden, insbesondere, wenn es an einer Infrastruktur eine gute Lage wie dieser möglich ist, nachhaltige Stadtentwicklung durch Arrodiierung des bestehenden Siedlungskörpers zu betreiben.</p> <p>In Abhängigkeit vom Konzept (Konzepte mit umfassenden Grünerhalt werden grundsätzlich positiver bewertet) ist eine Erhaltungsfestsetzung der angeprochenen Grünbestände im weiteren Verfahren möglich.</p> <p>Hierbei handelt es sich nicht um eine Fehler, sondern um das planerische Ziel, eine neue Grünverbindung in Verlängerung der Straße Achternfelde zu erreicht. Nicht alle aber einige der bestehenden Bäume in diesem Bereich werden durch dieses Ziel planungsrechtlich geschützt und können erhalten bleiben.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nisnahme
29.4	(in der Planzeichnung grün), die nordöstliche Hälfte hingegen dem neu zu bebauenden Gebiet zugeschlagen würde (in der Planzeichnung rosa). Hier liegt meiner Meinung nach ein Fehler in der Planskizze vor, den ich zu korrigieren bitte!	D) Verkehrskonzept: Buckhörner Moor als „Shared Space“ Im Bauleitplanverfahren sollte bereits jetzt die zukünftige Gestaltung der Straße Buckhörner Moor einbezogen werden. Schon jetzt wird die Straße nicht überwiegend von Autofahrern genutzt, sondern viel von Fußgängern und Radfahrern, die den Park besuchen oder queren, um zu Bahnen und Bussen der Station „Norderstedt Mitte“ zu gelangen, zum Einkaufen in Moorbekpassage und Rathausallee, zum Besuch von Rathaus, Volkshochschule und Bücherei. Außerdem ist das Buckhörner Moor ein viel genutzter Schulweg zur Grundschule Heidberg und nach Süden zu den weiterführenden Schulen (Willy-Brandt-Gemeinschaftsschule und Coppernicus Gymnasium). Diese verschiedenen Nutzungsarten werden durch die hinzukommenden Bewohner der Neubebauung weiter zunehmen. Gleichzeitig wird die Straßenutzung im Buckhörner Moor derzeit vom Kfz-Verkehr dominiert. Die einseitig auf der Straße parkenden Kfz im nördlichen Buckhörner Moor (ebenso im Rantzauer	<ul style="list-style-type: none"> Anhand dieser Stellungnahme wird deutlich, dass die Entwicklung dieser Fläche vollenfänglich den Nachhaltigkeitszielen der Stadt entspricht (gute Infrastruktur, Wege werden zu Fuß/ mit dem Rad zurück gelegt). Auch wird deutlich, dass lediglich eine, wie in der Stellungnahme geforderte, 1-2 Geschossigkeit nicht sinnvoll ist. Auch aus Sicht der Stadt besitzt dieses Baugebiet das Potenzial, durch alternative Mobilitätskonzepte (wird im Wettbewerbsverfahren gefordert) eine vorbildhafte Rolle im Stadtgebiet Norderstedt einzunehmen. Inwiefern sich diese Erwartungen erfüllen, soll der angestrebte Wettbewerb zeigen, hier wird dann sicherlich auch deutlich, inwiefern diese Erwartungen den Gegebenheiten des Wohnimmobilienmarktes entsprechen. Nicht zentraler Bestandteil des hochbaulichen und städtebaulichen Wettbewerbes ist die Ausbauplanung der Erschließung Buckhörner Moor. Diese Straße wird zu einem späteren Zeitpunkt überplant, es macht aber Sinn, diese Planung auf den zukünftigen Städtebau abzustimmen. Inwiefern das Konzept „Shared Space“ hierbei Berücksichtigung finden wird, muss zu gegebener Zeit geklärt werden. Es wird der Stellungnahme in der Frage gefolgt, dass vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsplanung ausgearbeitet werden muss, immerhin wird der Be- 	<input checked="" type="checkbox"/>			

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück-sichtigt	teilweise berück-sichtigt	nicht berück-sichtigt	Kennt-nahme
29.5		<p>Forstweg, Richtung Kreisel) führen heute immer wieder zu Konflikten mit Radfahrern, die dort vorschriftsmäßig auf der Fahrbahn fahren (viele Radfahrer weichen daher aus, häufig vorschriftswidrig auf Fußwege oder in die verkehrsberuhigte Zone). Ich schlage vor, den auszubauenden Bereich des Buckhörner Moors als „Shared Space“ (nach Hans Monderman) oder „Gemeinschaftsverkehrsfläche“ anzulegen, um den Straßenraum für die zunehmende Zahl der Fußgänger und Radfahrer - und auch für Anwohner, die auf Kurzstrecken ein KFZ nutzen - attraktiver und sicherer zu machen, gleichzeitig die Lärm- und Luftbelastung durch Kfz-Verkehr zu reduzieren.</p> <p>E) Bürgerbeteiligung: Bürger-Initiative in die Jury des Investorenwettbewerbs Ich wünsche mir, von der Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, in das weitere Bauleitplanverfahren mit eingebunden und zeitnah informiert zu werden sowie nach Abschluss des Investorenwettbewerbs die Ergebnisse im Rahmen des Juryverfahrens mit diskutieren zu können.</p> <p>Ich befürworte die stimmberechtigte Mitwirkung der Bürger-Initiative „Rettet den Moorbekpark“ in der Jury des Investorenwettbewerbs.</p> <p>F) Einbindung Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) Für das Bauleitplanverfahren, den Investorenwettbewerb und bis zum Ab-</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Eine gleichrangige Berücksichtigung der Anwohner (Initiative Moorbekpark) in der Wettbewerbsjury kann es nicht geben. Es ist aber sehr wohl die Beteiligung der Öffentlichkeit – voraussichtlich in Form eines Rundgangs mit der Möglichkeit zur Stellungnahme – vorgesehen. Hier verfolgt die Stadt einen vergleichsweise hohen partizipatorischen Ansatz. • Wie in der Stellungnahme erwähnt ist das beautragende Auslobungsbüro Mitglied der DGNB. Das Büro und die Verwaltung vertreten die Auffassung, dass eine 	X			X
29.6							

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berück- sichtigt	teilweise berück- sichtigt	nicht berück- sichtigt	Kennt- nismöglichkeit
		<p>schluss der Baumaßnahmen schlage ich vor, dass die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen, DGNB, eingebunden wird. Die DGNB sichert bei der Planung und Umsetzung nachhaltiger Gebäude und Stadtquartiere u.a. die Ökologie und Ökonomie. (Claussen & Seggelke sind übrigens Mitglied der DGNB.)</p>	DGNB-Zertifizierung für dieses Projekt nicht sinnvoll ist. Insbesondere die geringe Größe des Baugebietes lässt dieses sehr aufwändige Verfahren nicht passend erscheinen.				

Helterhoff/Io

2. III, Herr Bosse, z. K.
 3. 60, Frau Rimka, z. K. R.
 4. z. d. A.
 5. Ø den Fachdienststellen zur Kenntnis per mail