

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 15/0203 des Stuv am 21.05.2015

Betreff: Bebauungsplan Nr. 308 "Königsberger Straße"

Hier: Tabelle der eing. Anregungen Privater mit Abwägungsvorschlag



Lfd. Nr.	Schreiben von/vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
1.	Lärchenstieg 22850 Norderstedt 28.02.2015	<p>Die jetzige Bebauung passt in die Nachbarschaft zu den Mehrfamilienhäusern, die westlich der geplanten Bebauung in der Königsberger Straße liegen (B-Plan 11, Garstedt). Es besteht die Befürchtung, dass es, bei einer Genehmigung des B-Plans 308, auch dort zu einer Verdichtung der Wohnsituation kommen wird.</p> <p>Zu Punkt 10 der Begründung - Auswirkung dieser Bauleitplanung - wird von 4 bereits bestehenden Baukörpern geschrieben, tatsächlich handelt es sich jedoch um nur 3 Baukörper mit 40 Wohneinheiten (siehe Baubeschreibung der beauftragten Architekten oder Google). Damit würde eine massive bauliche Verdichtung entstehen, die sehr wohl eine negative Auswirkung hat, siehe nächste Punkte.</p> <p>Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (Punkt 9.4 der Begründung). Die Nachbarschaft von B-Plan 308 hat Einbußen in ihrer Lebens- und insbesondere Wohnqualität, wenn der</p>	<p>Der allgemeine Hinweise zur Bebauung und zum Bebauungsplan Nr.308 wird zur Kenntnis genommen. Die Befürchtung wird nicht geteilt, da die Verdichtung bzw. Erhöhung der Wohneinheiten nicht in einem Masse zunimmt, dass erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Des Weiteren sollen vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur wohntechnischen Entwicklung gem. BauGB genutzt werden.</p> <p>Dieser Sachverhalt wird geprüft und reaktionell korrigiert. Es handelt sich um drei bestehende Gebäude. Ein viertes bzw. weiteres Gebäude wäre nach dem rechtskräftigen B-Plan lediglich jetzt schon möglich.</p> <p>Indem der randliche Baumbestand, der sich zudem überwiegend nicht im Plangebiet befindet, durch Schutzmaßnahmen berücksichtigt wird, ergeben sich keine Einbußen der Wohnqualität in der Nachbarschaft. Zudem werden auch die neuen Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt. Es wird versucht, einen Teilausgleich insbesondere für die Gehölzverluste im Gebiet zu erbringen. Der versiegelungsbedingte Ausgleichsbedarf kann üblicherweise nicht im Wohngebiet selbst erbracht werden.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>naturschutzrechtliche Ausgleich nicht im Plangebiet erbracht wird.</p> <p>Zu Punkt 10 Auswirkung dieser Bauleitplanung soll das Verkehrsaufkommen nur sehr geringfügig erhöht werden. Hier fehlt eine konkrete Untersuchung. Bei einer Erhöhung der Wohneinheiten um mehr als die Hälfte ist auch in diesem Maße eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, wenn nicht noch mehr, da sich ein Teil der zukünftigen Wohneinheiten an besser Situiertere richtet, die häufig über mehr als ein Auto verfügen.</p> <p>In der Baubeschreibung wird nicht deutlich, für wie viele Personen der neue Wohnraum im Vergleich zum Bestehenden geplant ist. Durch die massive Erhöhung der Wohneinheiten ist aber von einer höheren allgemeinen Lärmbelastung für die Nachbarschaft auszugehen.</p> <p>Es gibt zurzeit noch keine Untersuchungen zu den Auswirkungen der Baumaßnahmen auf den ohnehin recht hohen Grundwasserspiegel. Negative Auswirkungen mit der</p>	<p>Zum zu erwartenden Verkehrsaufkommen ist eine gutachterliche Stellungnahme erstellt worden. Danach wird durch die Schaffung des zusätzlichen Parkraums von einer Entlastung des Verkehrsaufkommens ausgegangen.</p> <p>Eine Erhöhung der Lärmbelastung durch die zusätzlichen Bewohner wird nicht für signifikant erachtet. Anstelle der bisher im Bestand vorhandenen ca. 40 Wohnungen werden ca. 60 Wohnungen neu errichtet. Erstmals wird ein Stellplatzangebot für die Autos der Bewohner überwiegend in Tiefgaragen geschaffen, so dass auch eine Entlastung des öffentlichen Straßensystems durch Parksuchverkehre unterstellt werden kann.</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung ist nicht vorgesehen, daher sind keine Schäden zu erwarten.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
	<p>Folge des Eindringens von Grundwasser in die Keller der Bestandsbebauung sind nicht auszuschließen.</p> <p>Gemäß der Schattenstudie ist die Verschattung der Terrasse Lärchenstiege 21 ganz deutlich zu erkennen und als Eigentümer nicht hinnehmbar. Unser Grundstück hat aufgrund der besonderen Lage den Gartenanteil seitlich des Hauses. Zwischen Haus und Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 58/2 und 58/7 liegt nur eine Terrasse, die in einem nicht unerheblichen Zeitfenster sowohl im Frühjahr, als auch im Herbst nicht mehr im üblichen Umfang genutzt werden kann. Zusätzliche Nebenerscheinungen sind eine Vermoosung und im Winter nicht abtauende Glätte. Wir hätten dieses Haus vor über 37 Jahren unter den uns nun bevorstehenden Umständen nicht gekauft und befürchten auch bei einem eventuellen Wiederverkauf deutliche finanzielle Einbußen.</p> <p>Das in § 1 VII BauGB enthaltene Abwägungsgebot hat nachbarschützenden Charakter auch hinsichtlich planexterner privater Belange, die für die Abwägung erheblich sind (zu 9.5 der Begründung). Zu guter Letzt fehlt auch ein Konzept zur Versorgung der Wohngebäude mit Energie aus regenerativen</p>	<p>Eine erhöhte Verschattung des Nachbarn Lärchenstiege 21 durch die neuen Gebäude kann nicht ausgeschlossen werden. Die erf. Abstandsflächen werden jedoch eingehalten bzw. deutlich überschritten.</p> <p>Grundsätzlich bleibt anzumerken, dass im innerstädtischen Raum zu bestimmten Jahreszeiten mit Verschattungsauswirkungen auch durch in der Nachbarschaft entstehende und befindliche Bebauung zu rechnen ist.</p>	<p>Eine abschließende Entscheidung über ein Energiekonzept ist im weiteren Verfahren zu treffen.</p>				

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
2.	17.03.2015	<p>ven Quellen (z.B. Erdwärme oder Solarenergie), das in der heutigen Zeit eine Selbstverständlichkeit sein sollte.</p> <p>Als Eingabe möchten wir jedoch gern festhalten, dass die Aussagen des Architekten Büros AX5, Herrn Dohrenbusch, über den Abstand sowie der Höhe der vorgesehenen Bauprojekte verbindlich eingehalten werden.</p> <p>Das waren zu unseren Grundstücksgrenzen am Lärchenstieg von Nr. 13-19 gleich 10 Meter Abstand, sowie die Höhe der Gebäude maximal 10-11 Meter.</p> <p>Ferner behalten wir uns natürlich vor, dass bei evtl. auftretenden Schäden, die durch die Bebauung an unserem Haus oder Grundstück entstehen könnten, die Baufirma bzw. den Eigner haftbar dafür zu machen.</p>	<p>Der Wunsch zur Anordnung der Gebäude bzw. Verschiebung der Gebäude weiter Richtung Süden wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Machbarkeit muss durch den Investor und den Hochbauplaner erfolgen.</p> <p>Die erf. Abstandsflächen werden jedoch eingehalten bzw. deutlich überschritten. Eine Verschattung ist bereits jetzt durch eigene Anpflanzungen gegeben.</p> <p>Diese Punkte sind Bestandteil des vorliegenden B-Plan-Entwurfes.</p> <p>Der Hinweis zu den evtl. Schäden wird zur Kenntnis genommen.</p>				X
3.	Lärchenstieg 22850 Nordstedt 11.03.2015	<p>bitte prüfen Sie, ob es möglich ist, die beiden an die Straße Lärchenstieg angrenzenden Gebäude so weit wie möglich am südlichen Rand des jeweiligen Baufensters zu platzieren.</p> <p>Von den beiden Neubauten werden alle angrenzenden Häuser im Lärchenstieg betroffen, besonders aber die Häuser Lärchenstieg 21 bis 25. Die Gärten sind hier sehr klein. Die Neubauten rücken nach der Planung sehr nah an die</p>	<p>Der Wunsch zur Anordnung der Gebäude bzw. Verschiebung der Gebäude weiter Richtung Süden wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung der Machbarkeit muss durch den Investor und den Hochbauplaner erfolgen.</p> <p>Die erf. Abstandsflächen werden jedoch eingehalten bzw. deutlich überschritten. Eine Verschattung ist bereits jetzt durch eigene Anpflanzungen gegeben.</p>				X

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kenntnisnahme
		<p>Grenzen heran. Aus den Südgärten drohen wegen der massiven Verschattung „Nordgärten“ zu werden. Die Lärmsqualitat wird damit extrem beeinträchtigt.</p>					
4.	<p>Larchenstiegl 22850 Nordstedt 28.02.2015</p>	<p>Die jetzige Bebauung passt in die Nachbarschaft zu den Mehrfamilienhäusern die westlich der geplanten Bebauung in der Königsberger Straße liegen (B-Plan 11, Garstedt). Es besteht die Befürchtung, dass es, bei einer Genehmigung des B-Plans 308, auch dort zu einer Verdichtung der Wohnsituation kommen wird. Zu Punkt 10 der Begründung - Auswirkung dieser Bauleitplanung wird von 4 bereits bestehenden Baukörpern geschrieben, tatsächlich handelt es sich jedoch um nur 3 Baukörper mit 40 Wohneinheiten (siehe Baubeschreibung der beauftragten Architekten oder Google). Damit würde eine massive bauliche Verdichtung entstehen, die sehr wohl eine negative Auswirkung hat, siehe nächste Punkte. In der Baubeschreibung wird nicht deutlich, für wie viele Personen der neue Wohnraum im Vergleich zum Bestehenden geplant ist. Durch die massive Erhöhung der Wohneinheiten ist aber von einer höheren allgemeinen Lärmbelästigung für die Nachbarschaft auszugehen. Es gibt zurzeit noch keine Untersuchungen zu den Auswirkungen der</p>	<p>Siehe Abwägungsvorschlag zu Nr. 1</p>				<p>X</p>

Lfd. Nr.	Schreiben von/ vom	Anregung	Abwägungsvorschlag	berücksichtigt	teilweise berücksichtigt	nicht berücksichtigt	Kennzeichnung
		<p>Baumaßnahmen auf den ohnehin recht hohen Grundwasserspiegel. Negative Auswirkungen mit der Folge des Eindringens von Grundwasser in die Keller der Bestandsbebauung sind nicht auszuschließen.</p> <p>Oder die Versiegelung des Grundstückes kann zu einer weiteren Absenkung des Grundwassers führen wodurch bauliche Schäden entstehen können.</p>					

Röllsch
Röllsch

2. III, Herr Bosse, z. K. R. B. S. e.
3. 60, Frau Rimka, z. K.
4. z. d. A.