

Anlage 2: zur Vorlage Nr.: B 15/0518 des Stuv am 15.10.2015

Betreff: Bebauungsplan 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Hier: Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

8291

Stammverwaltung
Niederrhein

27. JULI 2015

61 2217

Liebt Hr. Herrhoff,

vor 2003 war Nordentfer für mich die
"No-go", jetzt ist es seit 12 Jahren die
"Black-burn"?

Seitdem habe ich das Leben hier wieder im
"grünen" und habe trotzdem viele Annehmlichkeiten
wie Einkaufszentrum, C-Jah. Ausblick, aber
auch den Rauten-Forest, der den von mir
oft erwähnten Standort.

Versuchen Sie bitte mit den Verantwortlichen
diese Stadt eine neue Wohngegend zu gestalten,
die so viel Rückblick wie möglich auf die
umliegenden Grünflächen und den Flussstrand
kann.

Viele Freizeitmöglichkeiten und die dazugehörigen
Kinder, und nicht zu vergessen - die Tisch-
wischen & Ideen danken.





Vrg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 60 / Hec z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 05.08.15

5. TOP-Fachdienst - Private
Liste notieren

6. zur -Akte

i.A.:

Stadt Norderstedt
 Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Fachbereich Planung
 Team Stadtplanung
 Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, den 26.07.2015

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die Informationsveranstaltung vom 02.06.2015 und teilen Ihnen nachfolgend unsere Anregungen, Einwände und Forderungen mit:

- Erhalt des Moorbekparks als grüne Lunge in Norderstedt-Mitte
- Keine 4-geschossigen „Bunker“ am Moorbekpark
- Festhalten an der einst im Rahmenplan Norderstedt –Mitte, Bebauungsplan 176, vorgesehenen aufgelockerten Einzel-Doppelhausbebauung mit maximal 2 Geschossen
- Kein Vorrang der Investoren-Interessen vor dem Allgemeinwohl und den Menschen, die in Norderstedt-Mitte wohnen
- 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.
- 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 Moorbekpark“ in der Jury des Investorenwettbewerbs.
- Das Plangebiet stellt mit seinen vielfältigen Vegetationsstrukturen einen reichhaltigen Landschaftsraum dar. Hier ist ein Lebensraum für eine Vielzahl gefährdeter und seltener Tier- und Pflanzenarten.
Wir fordern unter anderem die Sicherung und Erhaltung des vorhandenen Fledermausbestandes im Moorbekpark.
- 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
- Sicherstellung eines ausreichenden Stellplatznachweises in dem neuen Plangebiet.
Das Buckhörner –Moor und der Deichgrafenweg sind bereits zugeparkt.
- Gem. Grundstückskaufverträgen mit der Entwicklungsges. Norderstedt GmbH haben wir einen 6,50 Meter breiten Streifen erworben.



Jedes Baugebiet hat einen separaten Bebauungsplan, in dem von der Landesbauordnung abweichende Festsetzungen getroffen werden können. Selbst für einzelne Grundstücke kann sich (z.B. durch die Festsetzung einer Baugrenze oder Baulinie) die effektiv einzuhaltende Abstandsfläche anders sein.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Neufestsetzung der Baugrenze bzw. Baulinie auf 6,50Meter.

- Bitte unsere Anregungen, Einwände und Forderungen bei der Erarbeitung des Entwurfs und bei dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss berücksichtigen.

Wir bitten Sie um schriftliche Stellungnahme und bedanken uns im Voraus für Ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen



Stadt Norderstedt – Rathaus
Amt für Stadtentwicklung
z. H. Herr Helterhoff – Zi. 20
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

1. 60 z. Ktn.
2. 601 HEL z. Ktn.
3. z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am: 05.08.15
5. TOP-Fachdienst - Private
Liste notieren
6. zur -Akte
I.A.

vtg.: Bichl/Norderstedt, den 27. Juli 2015

Eingabe gegen die bauliche Entwicklung des Moorbekparks im Verlaufe der Straße „Buckhörner Moor“

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

verschiedene Zeitungen/Webseiten zitieren Sie mit folgendem, hoffentlich wahren, Wortlauf:

„Vielmehr ist es schlichtweg nicht vertretbar, diese attraktive Lage mit besser Infrastruktur nur einer kleinen Elite für die Errichtung von Einzelhäusern anzubieten, statt sie einer größeren Zahl Menschen für Wohnen im Grünen zugänglich zu machen“, erklärt Mario Helterhoff, Stadtplaner im Bauamt.

Ich sehe das differenzierte und möchte Ihnen gerne einige meiner Einwände darlegen:

- Norderstedt Mitte ist insgesamt sehr grün und strukturell gut gestaltet. Einen Mangel an „Wohnen im Grünen“ kann ich absolut nicht feststellen.
- Norderstedt Mitte bietet „Wohnen für alle“ und ist beileibe kein Ghetto Besserverdienender.
- Die letzten Jahre haben leider gezeigt, dass es schon genug Quartiere mit verdichteter, mehrstöckiger Bebauung und entsprechender Klientel z.B. entlang der Rathausallee oder in der Großen Heide gibt, welche die Einführung eines Quartiersmanagement erforderten.
- Die bisherige Bebauung entlang des mittleren und südlicheren Buckhörner Moors besteht aus Reihen-/Doppelhäusern und kleineren Wohneinheiten mit maximal zwei Geschossen. Diese Bebauung ist bisher durch Grünzüge abgetrennt und bietet im mittleren Buckhörner

Moor eine dörfliche Atmosphäre, der alles andere als eine behutsame Entwicklung mit ebenbürtigen Häusern optisch und versorgungstechnisch dauerhaft schadet. 3+ Geschosse sind hier städtebaulich unverantwortlich.

Des weiteren weigere ich mich zu verstehen, warum ein städtisches Premiumgrundstück in city- und ÖPNV-naher, Wald-, Park- und Gewässer- randlage 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 überteuert vermarktet, um eine Erlösmaximierung bei Verringerung der Erschließungs- und Folgekosten (Straßenausbau, ...) und zur Wahrung des Ambientes durchzusetzen. Dort klappt der Verkauf solcher Flächen „für Stadtvillen“ bei 250+ Euro/qm Bauland recht prima.

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.

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!

Mit freundlichem Grüßen aus den bayerischen Voralpen,

[Redacted signature line]

[Redacted address block]

26.06.2015

An
Herrn Helterhoff
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Team Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

06. JULI 2015

60231/10/7

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

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.

Dies kann man momentan an zwei Bauprojekten im Buckhörner Moor und im Schimmelreiterweg 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.

Der Bebauungsplan weist wie Sie selbst 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.

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.

Ein positives Beispiel ist die Bebauung zwischen Buckhörner Moor, Achternkamp und Friedrichsgaber Weg. Dort führt die aufgelockerte Fassadengestaltung trotz der relative kompakten Bauweise zu einem positiveren optischen Eindruck. Eine solche Fassadengestaltung sollte meines Erachtens auch im Bebauungsplan bzw. in der Ausschreibung gefordert werden.

Des weiteren schlage ich vor, daß in die Ausschreibung aufgenommen wird, daß die 30% sozial geförderten Wohnungen über die gesamte Baufläche verteilt werden, damit nicht wie so oft ein häßlicher Klotz am Rand entsteht.

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.

Ich hoffe, mit meiner Stellungnahme Gehör zu finden, was ja der Sinn der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist.

Mit freundlichen Grüßen

1. z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 05.08.15
5. TOP-Fachdienstleister - Private
- Liste notieren
6. zur -Akte

Norderstedt, 23. Juli 2015

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Vfg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 60/116 z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 05.05.15

5. FOP-Fachdienst - Private
Liste notieren

6. zur -Akte
i.A.

Betreff

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Zur geplanten Bebauungsplan-Aufstellung möchten wir unsere Bedenken hinsichtlich der vorgesehenen Geschosshöhe 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.

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.

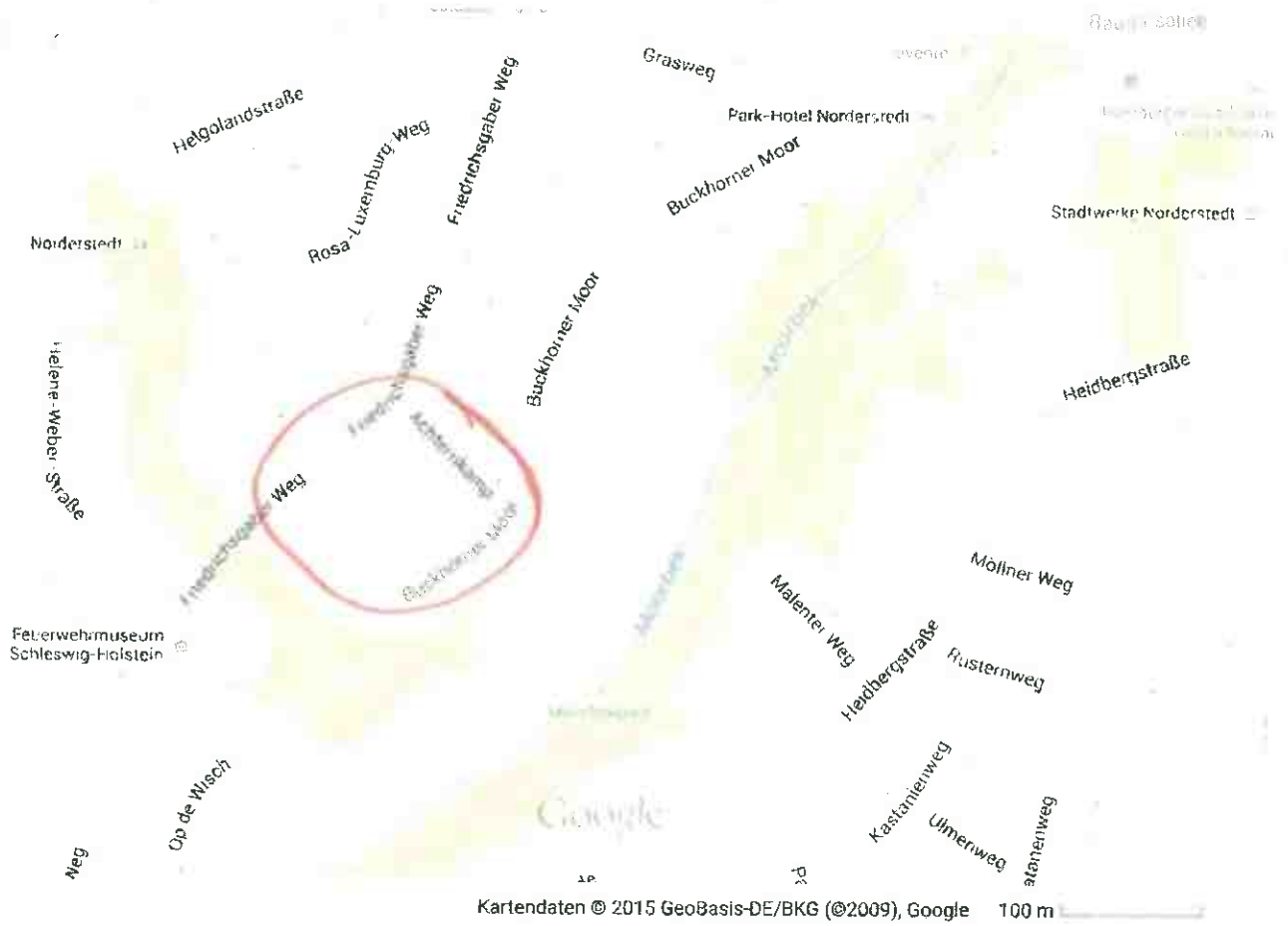
Im übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass in dem uns zur Vorstellung und Erörterung des Parkpflege- und Entwicklungsplanes Moorbek am 18.03.2013 ausgehändigten Faltblatt dieses Gebiet als Teil „3. Birken-Moorbek“ ausgewiesen ist (siehe Anlage).

2 Anlagen



Google

Google Maps





Stadt Norderstedt

Der Oberbürgermeister



Rathaus Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung
Herrn Mario Helterhoff
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

1. ...
2. ...
3. ...
4. Zwischenbescheid erteilt am ...
5. ... - Private
Liste notieren
6. zur ... -Akte
- 1.A.:

SS. CS. CS. Hr. Helterhoff

Norderstedt, 27. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

unsere Bürger-Initiative „Rettet den Moorbekpark“ hat im Laufe der letzten Wochen 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 Bebauungsplan Nr. 291, „Wohnen am Moorbekpark“.

Die Vorschläge der Bürger-Initiative für die Rahmenbedingungen des geplanten Investorenwettbewerbs und für den Bebauungsplan Nr. 291, „Wohnen am Moorbekpark“:

1. Erhalt des Moorbekparks als grüne Lunge in Norderstedt Mitte.
2. Keine Gebäude mit 3 Geschossen plus Staffel im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 291.
3. Festhalten an der im Rahmenplan 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.
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.
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 während der niederschlagsreichen Jahreszeiten“ (GTU-Gutachten vom 3.9.2010, S. 10).
6. Erhalt der beiden Wälder im Norden und im Süden des Gebietes.
7. Mitwirkung der Bürger-Initiative „Rettet den Moorbekpark“ in der Jury des Investorenwettbewerbs.



Des Weiteren möchten wir anregen, dass sich alle Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in einer Ortsbegehung 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.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage: 478 Unterschriften

Bürger-Initiative RETTET DEN MOORBEPKARK!

Die Stadt Norderstedt will Investoren für die Bebauung der Moorbekpark-Wiesen zwischen Buckhörner Moor und Moorbek statt der ursprünglich vorgesehenen „aufgelockerten Einzelhausbebauung“ Häuser mit bis zu 4 Geschossen ermöglichen. So sieht das für Park-Spaziergänger aus:



Oben: Das Neubaugebiet zwischen Buckhörner Moor und Moorbek (Planskizze der Stadt Norderstedt)

Links: Der „Moorbek-Hof“ direkt am Moorbekpark nordöstlich des Deichgrafenwegs und nur 25 Meter von der Moorbek entfernt.

WIR FORDERN:

- Erhalt des Moorbekparks als grüne Lunge in Norderstedt Mitte!
- **Keine 4-geschossigen „Bunker“** am Moorbekpark!
- Festhalten an der im Rahmenplan Norderstedt Mitte vorgesehenen aufgelockerten **Einzelhausbebauung** mit maximal 2 Geschossen!
- **Kein Vorrang** der Investoren-Interessen vor dem Allgemeinwohl und den Menschen, die in Norderstedt Mitte leben!
- **Keine Grundwasser-Beeinträchtigung** durch Keller und Tiefgaragen!
- Erhalt des alten **Baumbestandes** südlich des Deichgrafenwegs!
- **Mitwirkung der Bürger-Initiative „Rettet den Moorbekpark“** in der Jury des Investorenwettbewerbs.



Kommen Sie zur Info-Veranstaltung der Stadt:

Dienstag, 30. Juni, 19 Uhr, Rathaus-Plenarsaal.

Danach haben Sie noch 4 Wochen Zeit, Ihre Einwände (mündlich oder schriftlich) **abzugeben**: im Rathaus, Amt für **Stadtentwicklung**, Mario Helterhoff, Zimmer 208 (Rathausallee 50, 22846 Norderstedt).

Kontakt: Dirk Hendess, rettetdenmoorbekpark@web.de, Tel. 528 77 800

271

Peters, Nadine

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 8. Juli 2015 12:27
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Wohnen am Moorbekpark



Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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 [REDACTED] an der Moorbekpassage (3 Stock zzgl. Dachausbau) In der Hoffnung, dass meine Anmerkungen beachtet werden verbleibe ich mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

[REDACTED]

--

Diese Mail wurde von Dataport maschinell auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

Vfg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 60.03.16 z. Ktn. ALA
3. z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 08.07.15

5. TQP-Fachdienstl. - Private
Liste notieren.

6. zur -Akte

LA.,



Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Bebauungsplan 291 „Wohnen am Buckhörner Moor“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 festzusetzen. Hiermit soll ein nachbarschaftsverträglicher Übergang geschaffen werden.



Vfg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 60/3 Hel z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

B
An

4. Zwischenbescheid erteilt am: 16.06.15

5. TOP-Eigentümer, -Private
Liste notieren

6. zur -Akte

I.A.:

Betreff: Bebauungsplan Nr. 291 westlich der Moorbeck, suedwestlich Deichgrafenweg

Empfänger:

CC:

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf diesen Wege möchten wir Einspruch gegen den Bebauungsplan einlegen.
Folgende Punkte sind aus „ unserer Sicht“ nicht gerechtfertigt bzw. müssen anders
bewertet werden.

Bestand

Topografie –Umgebung :Die Gehölzgruppen sollten aus Umweltgründen bleiben.

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.

Geschossigkeit : hier mit 3 Geschossigen plus Staffel zu arbeiten widerspricht 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.

Ich hoffe ich konnte Ihnen meine Bedenken verständlich vortragen.

Mit freundlichen Grüßen ,



Vfg.:

1. CC z. Ktn.
2. CC, B. H. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

12/17/15

4. Zwischenbescheid erteilt am: 02.07.15
5. TOP-Fachdienstl. - Private
Liste notieren
6. zur -Akte
- i.A.:

--
Diese Mail wurde von Dataport maschinell
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

Vfg.:

1. z. Ktn.
2. 601/116 z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 28.07.15

5. TÖP-Fachdienstst. - Private
Liste notieren *Ant.*

6. zur -Akte

den 26.07.2015

Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr
Herr Helterhoff
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

28. JULI 2015

601/116 28/7/15

Wohnen am Moorbekpark

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

in diesem Schreiben möchten wir Anmerkungen, Bedenken und Fragen äußern zur geplanten Bebauung am Moorbekpark.

Die geplante Bebauung mit 3 Geschossen plus Staffel passt überhaupt nicht in das Bild der bisherigen Bebauung. Eine Reihenhausbauung mit max. 2 Geschossen zur Mitte hin würde hier eher passen. So war es auch bisher geplant.

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 Häusern wenn tatsächlich Tiefgaragen gebaut werden und meterhohe Spundwände eingerammt werden? Entstehen Schäden an unseren Häusern und wer haftet dann dafür?

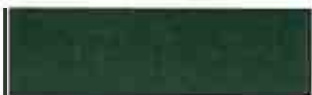
Was passiert mit dem Rest Moor was noch vorhanden ist, trocknet es aus?

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.

Der Moorbekpark ist die grüne Lunge von Norderstedt – Mitte und so sollte es bleiben. Der Idealfall wäre die Parkfläche zu erweitern und auf jegliche Bebauung zu verzichten.

Wir fordern die Bürgerinitiative zu beteiligen bei der Entscheidung wer den Architekten – Wettbewerb gewinnt.

Mit freundlichen Grüßen



Norderstedt, 27.06.2015

Amt f. Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt



Bebauungsplan Nr 291 "Wohnen am Moorbekpark"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich würde es begrüßen, wenn Sie im Bebauungsplan folgende Punkte berücksichtigen:

- Niedrige Bebauung (max. 2 Geschosse) in der Nähe der Einzel- und Reihenhäuser am Buckhörner Moor und Deichgrafenweg
- Erhaltung des Moorbekparkes und des Baumbestandes

Mit freundlichen Grüßen



vtg.:

- | | | |
|----|---------|-------------------|
| 1. | cc | z. Ktn. |
| 2. | bei Hel | z. Ktn. <i>Ma</i> |
| 3. | | z. Ktn. |
| | | z. Ktn. |
| | | z. Ktn. |

4. Zwischenbescheid erteilt am: 15.07.15
5. TOP Fachdienst - Private
Liste notieren
6. zur -Akte
- IA:


Amt für Stadtentwicklung
Mario Helterhoff – Zimmer 208
Rathausallee 50
22846 Norderstedt



- Vfg.:
1. z. Ktn.
 2. z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am: 28.07.
 5. TOP-Fachdienstst. - Private Liste notieren
 6. zur -Akte

Bebauungsplan Moorbek
Bürger-Initiative RETTET DEN MOORBEKPARK!

Norderstedt, 21.07.15

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

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.

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.

Die durch Bebauung schrumpfende Grünfläche und die im Gegenzug ansteigende Nutzung vermindern außerdem die Lebensqualität und die Regenerationsfähigkeit 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!

Kurz, wir alle brauchen erwiesenermaßen* die Natur und die Stadt muss diese immer seltener werdenden und wichtigen Grünflächen erhalten und nachhaltig schützen!

Mit freundlichen Grüßen



*Links dazu (Beispiele):

<http://www.kindergartenpaedagogik.de/1740.html>

<http://www.neuronation.de/science/so-wichtig-ist-natur-fuer-das-gehirn-von-kindern>

Peters, Nadine

Von: Helterhoff, Mario
Gesendet: Freitag, 24. Juli 2015 12:35
An: Peters, Nadine
Betreff: WG: Amt für Stadtentwicklung, Zi 208

Ist wohl als Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren B 291 zu werten. Bitte einpflegen
Gruß

Mario Helterhoff

Von: Stadt Norderstedt - Poststelle
Gesendet: Dienstag, 7. Juli 2015 13:29
An: Helterhoff, Mario
Betreff: WG: Amt für Stadtentwicklung, Zi 208

Von: [REDACTED]
Gesendet: Dienstag, 7. Juli 2015 12:16
An: Stadt Norderstedt - Poststelle
Betreff: Amt für Stadtentwicklung, Zi 208

Sehr geehrter Herr Heiterhoff,
ich würde es schrecklich finden, wenn am Moorbekpark noch so ein hässlicher Kasten entsteht, wie der Neubau an der Moorbekpassage!!!
Warum kann man sich nicht mit zweigeschossiger Bauweise begnügen?
Wenn man sich die Planskizze ansieht, merkt man, dass vom Moorbekpark zwischen dem geplanten Neubau und den gegenüberliegenden Straßen (Malenter Weg usw.) nicht mehr viel übrig bleibt!
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 Rathausallee 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.
MfG

--
Diese Mail wurde von Dataport maschinell
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

Vfg.: 229/7
1. z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
4. z. Ktn.
5. Zwischenbescheid erteilt am: per Brief 27.07.15
6. FOR-Fachdienst - Private
Liste notieren auf
B. zur -Akte
i.A.

Telefax

03 JUNI 2015
6013 W 12

Norderstedt, den 3. Juni 2015

Vfg.:
1. 60 z. Ktn.
2. Hf 603 z. Ktn.
3. z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 10.06.15

An: Oberbürgermeister der
Stadt Norderstedt
-Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr-

Von:

FaxNr. 

Seiten: 2

Frühzeitige Bürgerbeteiligung B.Pl 291 "Wohnen am Moorbeek-
park" am 2.6.2015

Sehr geehrte Frau Rimka, sehr geehrter Herr Helterhoff,

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 Wohnbauflächen" zu ersetzen durch

"Schaffung einer Sonderbaufläche Seniorenresidenz".

Eine solche Einrichtung fehlt in Norderstedt, obwohl ein
deutlich spürbarer Bedarf mit steigender Tendenz
besteht. Das läßt sich an den länger werdenden Bewerber-
listen bestehender Einrichtungen im Ballungsraum
Hamburg/Südholstein überzeugend ablesen.

Das Planungsgebiet eignet sich für diesen Zweck geradezu
herausragend: exzellente Verkehrsanbindung und trotzdem
beherrschbare Lärmemissionen, fußläufig zu erreichende
Versorgungs-, Kultur-, und Verwaltungseinrichtungen. Das
sind Lagevorteile, die für eine Seniorenresidenz von
beinahe existenzieller Wichtigkeit sind und die in anderen
Bereichen kaum noch verfügbar sind.

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 Planungszieländerung erscheint auch mit Blick
auf die Verdrängung des vorgestellten Zieles Wohnen
vertretbar, weil dieses Ziel auch an anderen dafür
attraktiven Standorten erreicht werden kann.

- 2 -

Einem B.PL.-Verfahren mit einem so geänderten Planungsziel sollte ein Wettbewerb der erläuterten Art, der auch Hochbauvorentwürfe umfaßt, vorgeschaltet 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 entgegenstehen.

Nach meiner Überzeugung bietet das Planungsrecht (BaunutzungsVO + PlanzeichenVO) ausreichende Möglichkeiten die städtischen Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen zwar so eng wie 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 Grundstücke 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 förmlichen Wettbewerbsverfahren wesentlich flexibler und verspricht sogar bessere Ergebnisse. Es wurde bei der Entstehung des neuen Stadtteils Norderstedt-Mitte unter den Bedingungen des damaligen Städtebauförderungsgesetzes erfolgreich praktiziert.

Mit freundlichen Grüßen

Vfg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 6013 H. H. z. Ktn.
3. z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am: 16.06.15
5. ~~6013~~ z. Ktn. - Private
6. Liste notieren
7. zur -Akte
8. i.A.:

Stadtverwaltung Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

10. JUNI 2015

6013 H. H.

08. Juni 2015

Informationsveranstaltung vom 02.06.2015
Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt
„Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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 Versprechung, welcher am 02.06.2015 abermals präsentiert wurde! 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!

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 Lärmpegels offensichtlich nicht berücksichtigt.

Wir erwarten in dieser Angelegenheit, dass sich die Stadt Norderstedt an getroffene Aussagen hält!

Mit freundlichen Grüßen



Vfg.:

1. CC

z. Ktn.

2. CC-3 MC

z. Ktn.

3.

z. Ktn.

z. Ktn.

z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 24.06.15

5. TOP-Fachdienstl. - Private

Liste notieren

6. zur -Akte

LA:

Stadt Norderstedt
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

23 JUNI 2015

OB

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
23.06.2015

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

meine Familie wohnt seit 1962 in der Doppelhaushälfte Buckhörner Moor 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 seinerzeit hier gebaut, weil sie bewusst in ländlicher Umgebung leben wollten und weil die Arbeitsstelle meines Vaters in Hamburg trotzdem noch gut erreichbar war. Insofern hat uns die Stadtgründung im Jahre 1970 und die Entwicklung der näheren Umgebung zum neuen Stadtzentrum 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 aufgelockerte 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. 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.

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 und regelartig 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, abgeschirmt 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-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 Reihenhausbauung. Es müsste im Hinblick auf die geplante viel höhere Bebauung, die wesentlich mehr Wohneinheiten nach sich ziehen soll, überarbeitet werden.

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.

Mit freundlichen Grüßen



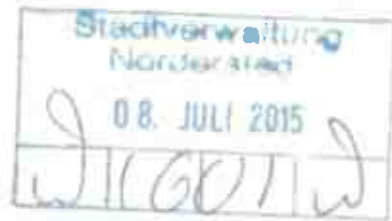
Vfg.:

1. 60 z. Ktn.
2. 601 Hel z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

6013

4. Zwischenbescheid erteilt am 06.07.2015
5. TOP-Fachdienstl. - Private 10.07.15
- Liste notieren
6. zur -Akte

An die Stadt Norderstedt
- Planungsamt -
z.H. Herrn Bosse
Rathausallee 50
22846 Norderstedt



Ausbauvorhaben „Wohnen am Moorbekpark“,
hier: öffentliche Beteiligung im Verfahren des B-Plan 291
(zuständig: Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr)

Grundsätzliches:

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 Helterhof 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.

- 1.1. Beim **Investorenwettbewerb** sollen die einschlägigen verbindlichen **Rechtsnormen**, wie z.B. **Stellplatzverordnung**, allgemeine **Verkehrssicherungspflicht**, Schulweg-Problematik, **Gewässerschutzgesetz** usw. mit die Ideenfindung einfließen, um spätere „Bedenken“ im Vorhinein **auszuschließen**, bzw. rechtzeitig zu berücksichtigen.
- 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 frühzeitig 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.
- 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.

- 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 werden.

2. Stellplätze

- 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“).

- 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 Erscheinungen auf, wie z.B. am Rantzauer Forstweg, dass die Nutzer einen öffentlichen Stellplatz belegen, obwohl die TG ggf. nicht ausgelastet ist.

- 2.3. Die ggf. zusätzlichen öffentlichen Parkplätze im Straßenraum des Buckhörner Moores sollten in das (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.

- 2.4. Wenn überhaupt Stellflächen auf/an der Fahrbahn des Buckhörner Moores dort geschaffen werden, dann sollten dort **„alternierende“** Parkflächen **beidseitig/wechelseitig** 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 „Haupttroute“ eingestufte Verbindung **Friedrichsgaber 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 Heidberg und Verbindungsweg nach Garstedt zu den dort **weiterführenden** Schulen (Willy-Brandt u. Copp-Gymnasium) als **Wohnsammelstraße**.

Außerdem bewegen sich dort Berufspendler 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.

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.

4. Anzahl der Wohneinheiten

4.1. Je weniger Wohnungen entstehen, desto weniger zusätzlicher belastender Verkehr im Planungsgebiet = reines Wohngebiet.

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 schlechten Verkehrsplanung zugunsten des Investors (Bauträger der Moorbek-Passage)). Diese Situation wird sich verschärfen und dauerhaften Unmut erzeugen.

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. Durch 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.

Fazit:

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 Gesamtrahmenkonzeptes abzuschließen.

19



Stadtverwaltung
Norderstedt

20. JULI 2015

6081/15012

An das Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Team Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

z.Hd Herrn Helterhoff/, Frau Peters

Bebauungsplan Nr 291 Norderstedt
„Wohnen am Moorbekpark“

Vfg.:

1. z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 20.07.15
5. TOP-Fachdienst - Private
Liste notieren
6. zur -Akte
- LA:



Stellungnahme

Anliegen im Überblick:

Norderstedt Mitte soll ein „grüner“, attraktiver Stadtteil bleiben!

- Aufgelockerte Bebauung mit zwischengelagerten Grünflächen, die einen Übergang zum Park bieten!

- Deutliche Reduzierung der Vorgaben in Bezug auf Grund- und Geschossflächenzahlen:

Begrenzung auf ein Geschoss plus Staffelgeschoss!

Großzügige Abstände zur Straße und zwischen den Häusern!

- Erhaltung der Waldstücke!

- Keine Überfrachtung der Flächen und der Infrastruktur

- kein anonymes Wohngebiet

- Sicherstellung der Grundwasserverträglichkeit: keine Tiefgaragenplanung, durch welche die Keller der bestehenden Häuser „geflutet“ oder die Moorbek ausgetrocknet wird!

Erläuterungen:

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 ■ gekauft. Ich bin, nachdem ich die damals im Internet vorliegenden Bebauungspläne studiert hatte, 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 gehöre) 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 „naturverträglich“ gestaltet würde – sinnvoll und ins Bild des Stadtteils passend.

2. Zur gegenwärtigen Planungssituation:

Die im Gegensatz zur ursprünglichen Planung jetzt avisierte Bebauung mit viergeschossigen Mehrfamilienhäusern würde den Stadtteil seines großzügigen, naturnahen Charakters berauben. Die Darstellung der Vorüberlegungen auf der Informationsveranstaltung am 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.

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.

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, in der Bebauung der jetzt noch quasi zum Park gehörigen Flächen einen **architektonisch aufgelockerten Übergang zur Parklandschaft** zu erreichen. **Die Waldstücke sollten unbedingt erhalten werden – statt den gewachsenen Wald auf der Fläche abzuholzen und dafür an der Straße Bäume zu pflanzen, die für Spaziergänger wenig bieten und den notwendigen Parkraum unnötig begrenzen!**

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 Spaziergänge!)

Die von Herrn Helterhoff formulierte Vorstellung, ein 50 Meter langer, vierstöckiger Gebäudekomplex entlang der Straße sei als „aufgelockert“ zu bezeichnen, markiert in Bezug auf das zu erwartende Stadtbild ein Horrorszenarium. Dieses wird ja in Ansätzen illustriert durch das neue Gebäude am oberen – rathausnahen – Ende der Straße „Buckhörner Moor (im Volksmund bereits „Bunker“ genannt), auch wenn dort das Argument der Nähe zum urbanen Kern der Stadt vielleicht noch eher greift als bei der in Frage stehenden Baufläche. Die mietskasernenmäßig wirkenden Fassaden der Wohnanlage in der Kurve links der Straße Buckhörner Moor (vom Rathaus aus gesehen) bilden übrigens ebenfalls ein negatives Beispiel.

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.

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.

Die Gestaltung der Straße sollte die Notwendigkeit von **zusätzlichem Parkraum** berücksichtigen. 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!)

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.

Norderstedt, 16.07.2015



2)

Auch als Anregung zum B 291 zu werten

VfG:

1. *60* z. Ktn. *29/3*
2. *100, Hol* z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am: *27.07.15*
5. ~~TOP~~ Fachdienstleister - Private
Liste notieren *60*
6. zur -Akte
- LA:

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung, Team Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

27. JULI 2015

601

2281/15

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

unser Zeichen, unsere Nachricht vom

2

Norderstedt, den
25. Juli 2015

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt, „Wohnen am Moorbekpark“;
hier: Stellungnahme zu dem Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem oben näher bezeichneten **Bebauungsplan** geben wir eine Stellungnahme zu folgenden Punkten ab:

1. **Höhe der Bebauung**
2. **Fassaden und Dächer**
3. **Grundwasserverhältnisse; hydrologisches Gutachten**
4. **Erhaltung des Waldes im nördlichen Bereich des B-Plan 291**
5. **Einbindung Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)**
6. **Verkehrskonzept**
7. **Bürgerbeteiligung**
8. **Fazit**

1. **Höhe der Bebauung**

Zur bestehenden **eingeschossigen** Reihenhausbauung des B-Plans 158 und der **eingeschossigen** Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern im Bereich Buckhörner Moor sollte die zukünftige Bebauung **nicht mehr als zwei Vollgeschosse ohne Staffelgeschosse** aufweisen. In diesen Bereichen sollte eine aufgelockerte Bebauung z.B. mit Reihenhäusern und ein moderater Übergang zur zukünftigen Bebauung geschaffen werden, die sich harmonisch in das bereits bestehende **Landschaftsbild** von Altbebauung und Moorbektal einfügen sollte.

Hierbei sollte im **Bauleitplanverfahren** und den Vorgaben zum **Investorenwettbewerb** 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.

2. Fassaden und Dächer

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.

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 derartig massiven Eingriffen in das Grundwassersystem kommen sollte, fordern wir **vor Beginn** der Baumaßnahmen eine Beweissicherung und Bestandsaufnahme an den bestehenden Bestandsgebäuden. In diesem Fall erwarten wir eine Kostenübernahme durch den Investor oder die Stadt Norderstedt.

Der Wald im nördlichen Bereich des ehemaligen B-Plans 176, zwischen **Buckhörner Moor** und der **Moorbekniederung** 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.

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.

4. Erhaltung des Waldes im nördlichen Bereich des B-Plan 291

Bei der letzten Sitzung des **Umweltausschusses** der Stadt Norderstedt am Mittwoch, den 15.07.2015 im Plenarsaal des Norderstedter Rathauses 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. Für den Erhalt des Waldes sprechen folgende Punkte:

- Das Ziel der Stadt Norderstedt im Rahmen der ZukunftsWerkstatt 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 Moorbektales 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 temperatúrausgleichend, bindet die Staubeentwicklung, 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 sichert bei der Planung und Umsetzung nachhaltiger Gebäude und Stadtquartiere u.a. die Ökologie und Ökonomie.

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 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 Wohneinheiten 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.

Besucherparkplätze 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 Friedrichsgaber 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 Buckhörner Moor, erheblich zunehmen wird.

Insofern ist die derzeitige Verkehrssituation im Bereich Buckhörner Moor/Rathausallee 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 Lärmbelastigungen 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 Investorenwettbewerbs die Ergebnisse im Rahmen des Juryverfahrens mit diskutieren zu können. Dies könnte wieder im Rahmen einer öffentlichen Bürgeranhörung im Zusammenhang mit der Vorstellung der Ergebnisse des Investorenwettbewerbs erfolgen.

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 „GROß“ schreibt, damit Norderstedt Mitte mit seinem Moorbektal in diesem Bereich jetzt und in Zukunft Maßstäbe setzt.

Vielen Dank für Ihr Engagement



E: 27.07.15 (2)



22846 Norderstedt, 24.07.2015



Tel. 040 32 040 6 32

Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr
Stadtplanung
z.Hd. Herrn Helterhoff o.V.i.A.
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

- Vfg.:
1. z. Ktn. 229/7
 2. 601 Hel z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 - z. Ktn.
 - z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am: 27.07.15
 5. TOP-Fachdienstleist. - Private
Liste notieren o.V.
 6. zur -Akte
i.A.:

Stellungnahme "Wohnen am Moorbekpark", Bebauungsplan 291

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich, [REDACTED] wohne seit 1962 im Buckhörner Moor [REDACTED]. Zwischendurch war ich wegen meiner Berufstätigkeit (Berufssoldat) einige Jahre ausgezogen. Seit September 1977 wohnen wir jetzt hier im Buckhörner Moor.

Die neue Ausrichtung der geplanten Bebauung hat uns mehr als nur verwundert. So lange wir hier wohnen wurde immer wieder versichert, dass eine Reihenhau- 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. Auch war nie die Rede davon, dass das wunderschön gewachsene Wäldchen/Knick zur Deichgrafenstraße hin zum größten Teil abgeholzt werden sollte. Immer wieder wurde seitens der Stadt versichert, dass dieses Wäldchen/Knick 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 abgeholzt worden und das in einem beträchtlichen Umfang.

Viele junge und auch ältere Familien sind aus Hamburg und der Umgebung nach Norderstedt Mitte/Garstedt gezogen wegen der **Naturverbundenheit** und der frischeren Luft (grüne Lunge). Darunter sind viele Asthmatiker, auch Kinder. Wir haben sehr viele Gespräche, insbesondere auf Spielplätzen, geführt und die Menschen sind richtig erbost, was hier jetzt passieren soll. Viele hatten sich vor dem Umzug nach Norderstedt / Mitte/Garstedt informiert, wie die Bebauung in den nachfolgenden Jahren aussehen würde und haben die Information bekommen, dass es evtl. am Buckhörner Moor eine Reihenhau- bzw. Einzelhausbebauung geben würde und dass das Wäldchen nicht angetastet 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.

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.

Nachfolgend erläutern wir unsere weiteren Bedenken gegen die geplante Bebauung:

Grundwasserspiegel

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.

Wie können Sie sicherstellen, dass unsere Häuser durch die Beeinflussung des fließenden Grundwassers nicht beschädigt werden?

Bereits jetzt machen wir die Stadt dafür verantwortlich, sollte es zu Rissen oder zum Einbruch von Grundwasser im Keller unseres Hauses kommen.

Dazu verweisen wir auch auf den Bericht im Hamburger Abendblatt, [REDACTED] die eine Anzeige gemacht hat. Die Staatsanwaltschaft hat ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.

Das hydrologische Gutachten vom 05.08.2010 (B-Plan 176, Norderstedt-Mitte) 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 Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können.

Wir schlagen vor:

Einzel- bzw. Reihenhausbauung, 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, exponierten Lage, hier über Mietkauf pp. Eigentum zu erwerben, um den Kindern eine bessere Zukunft zu bieten als in Wohnbunkern, die sich u.U. zu sozialen Brennpunkten (siehe Rathausallee, Fehmarn-Str., rund um das Herold-Center pp.) sehr schnell entwickeln können. Das Garstedter-Dreieck mit der riesigen Wohnklötze-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. Reihenhausbauung für sozial schwächere in gut situierten Wohngebieten mittlerweile oft praktiziert mit guten Erfolgen.

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 Gehölzern getroffen. Wir sehen nicht, dass diese bei der geplanten Bebauung eingehalten werden, zumal auch das "Parkkonzept" noch nicht umgesetzt wurde.

Desweiteren 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 (Biotop) 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- 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.

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, 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 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 Wohneinheiten konnte sogar um 259 erhöht werden.

Warum werden die Erkenntnisse der Untersuchung heute nicht mehr berücksichtigt.

Wir erwarten, dass sich die Stadt Norderstedt in dieser Angelegenheit an die getroffenen Aussagen hält.

Weiter erwarten wir die Mitwirkung der Bürger-Initiative "Rettet den Moorbekpark" in der Jury des Investorenwettbewerbs.

Für das gesamte Gebiet (Bebauungsplan 291) sowie des Biotopes unter Punkt "Landschaft und Ökologie" regen wir an, eine Ortsbesichtigung des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes (Bebauungsplan 291) unter Mitwirkung der Bürger-Initiative "Rettet den Moorbekpark" vorzunehmen.

Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr
Herr Helterhoff
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Vfg.:

1. z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 20.07.15

5. TOP Fachdienst - Private

Liste notieren 20.07.15 R

6. zur -Akta

L.A.

Datum:
23.06.2015

Stellungnahme „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die neue Ausrichtung in der geplanten Bebauung hat uns schon sehr verwundert.

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, naturnahen Umwelt soweit wie möglich zu befriedigen.

Diesen Punkt sehen wir bei der Planung Bebauungsplan Nr. 291 nicht mehr. Ein **Knick/Wäldchen** wir abgeholzt. Die Planung **3 Geschosse plus Staffel** passt nicht zur vorhandenen Bebauung Doppel- und Reihenhäuser in der Fortsetzung der Bebauung Buckhörner Moor und dem Deichgrafenweg.

Nachfolgend möchten wir Ihnen unsere weiteren Bedenken und Fragen mitteilen.

Grundwasserspiegel

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 Tiefgaragen geplant sind befürchten wir, dass unsere Häuser beschädigt werden können.

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.

Dieses Gutachten sollte doch Grundlage des Architekten Wettbewerbs sein, weil nur so die Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können.

Wie können Sie sicherstellen, dass unsere Häuser durch die **Beeinflussung** des fließenden Wasser nicht beschädigt werden? Bzw. wer kommt für die Schäden an **unseren Häusern** auf?

Sehen Sie hierzu auch z.B. den Bericht im Hamburger Abendblatt [REDACTED] [REDACTED] hat eine Anzeige gemacht und die Staatsanwaltschaft hat ein **Ermittlungsverfahren** eingeleitet.

Alternativvorschlag

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.

Häuser Gestaltung und Höhe wie Buckhörner Moor **Straßenansicht** zum Achternkamp Wobau- Gebäude. Hier wurde Rücksicht auf die Umgebung genommen.

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.

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 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 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 Wohneinheiten konnte sogar um 259 erhöht werden.

Warum werden die Erkenntnisse der Untersuchung heute nicht mehr berücksichtigt?

Unser Anliegen

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr
Herr Helterhoff
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Datum:
23.06.2015

Stellungnahme „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die neue Ausrichtung in der geplanten Bebauung hat uns schon sehr verwundert.

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, naturnahen Umwelt soweit wie möglich zu befriedigen.

Diesen Punkt sehen wir bei der Planung Bebauungsplan Nr. 291 nicht mehr. Ein Knick/Wäldchen wird abgeholzt. Die Planung 3 Geschosse plus Staffel passt nicht zur vorhandenen Bebauung Doppel- und Reihenhäuser in der Fortsetzung der Bebauung Buckhörner Moor und dem Deichgrafenweg.

Nachfolgend möchten wir Ihnen unsere weiteren Bedenken und Fragen mitteilen.

Grundwasserspiegel

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 Tiefgaragen geplant sind befürchten wir, dass unsere Häuser beschädigt werden können.

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.

Dieses Gutachten sollte doch Grundlage des Architekten Wettbewerbs sein, weil nur so die Vorgaben des Gutachters eingehalten werden können.

Wie können Sie sicherstellen, dass unsere Häuser durch die Beeinflussung des fließenden Wasser nicht beschädigt werden? Bzw. wer kommt für die Schäden an unseren Häusern auf?

Sehen Sie hierzu auch z.B. den Bericht im Hamburger Abendblatt [REDACTED] [REDACTED] hat eine Anzeige gemacht und die Staatsanwaltschaft hat ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.

Alternativvorschlag

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.

Häuser Gestaltung und Höhe wie Buckhörner Moor Straßenansicht zum Achternkamp Wobau- Gebäude. Hier wurde Rücksicht auf die Umgebung genommen.

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.

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 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 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 Wohneinheiten konnte sogar um 259 erhöht werden.

Warum werden die Erkenntnisse der Untersuchung heute nicht mehr berücksichtigt?

Unser Anliegen

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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Peters, Nadine

Von: Stadt Norderstedt - Stadtplanung
Gesendet: Montag, 8 Juni 2015 10:58
An: Rimka, Christine; Helterhoff, Mario; Peters, Nadine
Betreff: WG Bebauungsplan Nr. 291

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 3. Juni 2015 15:20
An: Stadt Norderstedt - Stadtplanung
Betreff: Bebauungsplan Nr. 291

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Informationsveranstaltung zum o.g. Bebauungsplan.

Wenn ich mich richtig erinnere, war die Bebauung dieses Gebiets/dieser Fläche bereits im Bebauungsplan Nr. 176, der teilweise realisiert wurde, festgelegt:



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 Profitgier eines zukünftigen Investors oder der Stadt im Hinblick auf die zu erwartenden Grunderwerbssteuer geschuldet ist.

Vfg.:
1. 60 z. Ktn.
2. Hel. 6017 z. Ktn. [Signature]
3. z. Ktn.
4. z. Ktn.
5. z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am 14.06.15
5. TOP - Fachdienst - Private
Liste notieren
6. zur -Akte
LA.:

Nun zu meinen Anmerkungen:

- Die zukünftige Bebauung sollte möglichst viele der bestehenden Grünstrukturen erhalten und harmonische Übergänge zu den bereits bestehenden Objekten am Deichgrafenweg und Buckhörner Moor haben



Dabei kann m.E. die **Geschossigkeit** zunehmen, sollte aber **max. III (inkl.Staffelgeschoss)** nicht überschreiten.

Darüber hinaus sollte mit offenen Rändern zum Moorbekpark - insb. im Bereich Buckhörner Moor - gearbeitet werden.

- Die z.Z. vorgesehene GRZ (0,4) und GFZ (1,2) sind - wie vorgestellt - max. Grenzwerte und sollten eher gesenkt werden.
Die Vollgeschosse II – III, sollte auf I-II reduziert werden oder keine Staffelgeschosse oder max. Bauhöhe festlegen.
- Als Anlieger
 - 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 könnenund hoffe, dass die Stadt uns dann nicht „im Regen“ stehen lässt.
- Ich hoffe, das die weitere Planung auch in Abstimmung mit dem Parkpflege- und Entwicklungsplan für den Moorbekpark (03/2014) durchgeführt wird.
- Bitte verhindert hier Bauten wie diese:



Im Voraus vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen



Diese E-Mail wurde von Avast Antivirus-Software auf Viren geprüft.
www.avast.com

--

Diese Mail wurde von **Dataport** maschinell
auf Viren und gefährliche Inhalte untersucht.

Stadt Norderstedt
Team Stadtplanung
z.Hd. Herrn Helterhoff
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

28. JULI 2015

601 W 28/17

Vfg.:

1. z. Ktn.
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 27.07.15

5. TOP-Fachdienstl. - Private

Liste notieren

6. zur 26. Juli 2015

I.A.:

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung B-Plan 291

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

zunächst möchten wir uns für die von Ihnen und Herrn Kremer-Cimballa durchgeführte Informationsveranstaltung bedanken.

Wir bitten Sie folgende Anregungen im Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen:

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer zulässigen 3geschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss deutlich höher als im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen. Der Rahmenplan Norderstedt Mitte (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 Flächennutzungsplan 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 vorgesehen 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 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 25.643m² möglich (1,71 ha*1,2=20.520m²+Staffelgeschoss (1,71*0,4*0,749=5123,16). Bei einer unterstellten GFZ je Wohnung von 80m² (entspricht dem Ansatz in der Begründung zum FNP 2020) bedeutet dies rd. 320 zusätzliche **Wohnungseinheiten**.

Einschränkungen im Bebauungsplan wie z.B. Art der Bebauung, Firsthöhen 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 gemischter Wohnangebote. Reduzierung lärmbelasteter Wohnlagen durch verkehrslenkende Maßnahmen oder städtebauliche **Umstrukturierungen**. Erhalt und Stärkung der qualitativ hochwertigen Wohnumfelder sowie wohnungsnaher Erholungsräume.

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.

Verkehrssituation

Sie haben in der Informationsveranstaltung auf die gute Infrastruktur hingewiesen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Rathaus, Schulen und Kindergärten). Ein Thema welches Sie jedoch nicht diskutieren wollten ist die Verkehrssituation auf die wir im Folgenden eingehen wollen.

Aus dem bislang möglichen Maß der baulichen Nutzung gemäß Planung, ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs zu vermuten.

Wir wohnen in Norderstedt seit 1984. In diesem Zeitraum hat sich die Verkehrssituation deutlich verändert. Wir möchten hier lediglich auf die Situation im Bereich des Bebauungsplangebietes eingehen.

Die Zufahrt zu dem Grundstück ist über die Straßen Buckhörner Moor / Kreuzung Rathausallee, Friedrichsgaber Weg / Kreuzung Rathausallee und Rantzauer Forstweg / Kreuzung **Friedrichsgaber 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 den benachbarten Grundstücken vorhanden. Die öffentlichen Stellplätze 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,

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.

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 Tiefgarage 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 einsehbar. Aktuell ist diese Situation jedoch noch in Ordnung.

Die **Zu- und Ausfahrt über den Friedrichsgaber 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.

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 - hielten wir hierfür beispielsweise für geeignet um zu verhindern, dass die Straße „zugeparkt“ wird und regen diese daher an (siehe Anlage).

Die von Ihnen auch im Evaluierungsbericht positiv dargestellte Nutzung von Fahrgassenversätzen in Verbindung mit Wegen für Fußgänger und Radfahrern halten wir ebenfalls für sinnvoll.

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 die Bepflasterung nachträglich verändert um dies zu lindern und beispielsweise älteren Menschen mit Rollator überhaupt den Übergang zu ermöglichen. Im Buckhörner Moor hat man diese schlechte Lösung nachträglich wieder entfernt.

Baumbestand am Grundstück

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 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.

Im seitens der Stadt Norderstedt aufgestellten und aktuell gültigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche auch entsprechend gekennzeichnet. Insofern widerspricht der Bebauungsplanentwurf diesem, als auch den ausgeführten Begründungen hierzu.

Mit freundlichen Grüßen







Vfg.:
1. 60 z. Ktn.
2. 601 H/L z. Ktn.
3. z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erteilt am 28.07.15
5. TOP-Fachdienst: - Private
Liste notieren
6. zur -Akte
LA.
Stadtverwaltung
Norderstedt
28. JULI 2015
601 D2817/15

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Stadtplanung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Norderstedt, 26.07.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Vor dem Kauf des Hauses im November 2009, haben wir die bestehenden Bebauungspläne genau studiert, um kein Risiko einzugehen. Maximal 2 geschossige Reihen- und Einzelhäuser waren darin enthalten. Dies bestärkte unsere Kaufentscheidung, da dies keine bzw. nur eine minimale Beeinträchtigung der Wohnqualität darstellten würde.

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:

Grundwasserspiegel

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.

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 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 Wäldchen in Richtung Deichgrafenweg soll sogar abgeholzt werden. Wir fordern, dass sichergestellt wird, dass die Ziele unbedingt eingehalten werden und bestehender Baumbestand erhalten bleibt. Bereits in der Rathausstraße und nicht nur dort sind Wäldchen wegen der Bebauungen abgeholzt worden und das in einem beträchtlichen Umfang.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass an dem Fuß- Radfahrweg vom Buckhörner Moor Richtung Heidbergstraße bei dem Feuchtgebiet (rechte und linke Seite) vor der Brücke jedes Jahr erhebliche Kröten- und Froschwanderungen stattfinden. In dem Gewässer (Biotop) 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- 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.

Wohnraum um jeden Preis:

Es ist nachvollziehbar, dass in Norderstedt neuer Wohnraum 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. Für das Stadtbild sind diese Baugebiete keinesfalls förderlich, 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.

Parkplatzsituation

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.

Füllung der Zufahrtstraßen

Auch wenn die Zufahrtstraßen nicht unmittelbar zum Bauvorhaben gehören, werden sie durch die Bebauung zusätzlich beansprucht. Jede zusätzliche Wohneinheit bedeutet auch zusätzlichen Verkehr auf den Zufahrtstraßen. 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.

Schäden an bestehende Häuser

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, [REDACTED] die eine Anzeige gemacht hat. Die Staatsanwaltschaft hat ein Ermittlungsverfahren eingeleitet.

Des Weiteren kann es zu Schäden z.B. durch Baufahrzeuge, Erderschütterungen, etc. kommen. Auch diesbezüglich wird sich die Stadt Norderstedt verantworten müssen.

Wir befürchten auch, dass durch das Bauvorhaben eine erhebliche Wertminderung unserer Grundstücke/Häuser eintritt.

Wir schlagen vor:

Einzel- bzw. Reihenhausbauung, max. 2geschossig. 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 Helterhoff sagte, exponierten Lage, über Mietkauf pp. Eigentum zu erwerben, um den Kindern eine bessere Zukunft zu bieten als in Wohnbunkern, die 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. Reihenhausbauung für sozial schwächere in gut situierten Wohngebieten 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.

Schlussbemerkungen:

Seit der Geburt unserer Tochter im August 2013, haben wir sehr viele Familien aus Norderstedt kennengelernt. Viele von denen sind in den letzten Jahren aus ähnlichen Gründen wie wir nach Norderstedt umgesiedelt. Gespräche mit anderen Eltern auch in der Kita oder den umliegenden Spielplätzen zeigen deutlich, dass kaum jemand die derzeit in Norderstedt zu beobachtende Bebauungspolitik befürwortet. Viele sind schlichtweg

verärgert, da sie sich um das Wohl und die Sicherheit Ihrer Kinder sorgen. Diese Stimmung dürfte auch Auswirkungen auf die nächsten Wahlen haben.

Wir fordern, dass Vertreter der Bürgerinitiative „Rettet den Moorbekpark“ bei der Gestaltung der Rahmenbedingungen sowie bei der Auswertung der Ergebnisse des Investorenwettbewerbs aktiv involviert werden (Mitwirkung). Dies würde uns signalisieren, dass Sie die Bürgerinteressen tatsächlich ernst nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Vfg.:

1. z. Ktn. 129/17
2. z. Ktn.
3. z. Ktn.
4. z. Ktn.
5. z. Ktn.

VON

4. Zwischenbescheid erteilt am: 28.07.15

5. TOP-Fachdienstl. - Private
Liste notieren *al*

6. zur -Akte

i.A.:

25. Juli 2015

Stadt Norderstedt

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

27. JULI 2015

am 28/7

Einwände zum Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark" östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir - [REDACTED] - die nachfolgend benannten Einwände gegen die aktuelle Fassung des Bebauungsplans Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark" schriftlich zur Kenntnis geben.

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.

Drei- oder sogar viergeschossige Mehrfamilienhäuser würden dem bisherigen Charakter der umliegenden Bebauung widersprechen. Zudem dürfte in diesem Fall eine verkehrstechnische Anbindung des Wohngebiets an die Hauptverkehrsachsen aufgrund des deutlich zunehmenden Individualverkehrs, bedingt durch eine hohe Anzahl von Wohneinheiten, insbesondere im Bereich der Wohnstraßen Buckhörner Moor, Achterkamp und Friedrichsgaber Weg kaum beherrschbar werden und für die umliegenden Anlieger zu einem erwartbar stark steigenden Verkehrsaufkommen mit einer einhergehenden Zunahme von Lärmbelastungen führen.

Darüber hinaus widerspricht eine angestrebte Entfernung des östlich des Buckhörner Moor und südlich des Deichgrafenwegs gelegenen Wäldchens, welches aus verschiedenen, augenscheinlich gesunden Laub- und Nadelbäumen besteht, der aktuell geführten politischen Debatten mit dem Ziel der Wiedereinführung einer Baumschutzsatzung sowie dem stadteigenen Tenor, dass der Baumschutz in der städtischen Planung einen hohen Stellenwert einnehme und man sich daher dem Baumschutz verschrieben habe.

[REDACTED]

Wir möchten uns **selbstverständlich** nicht gegen eine Bebauung dieses Gebiets stellen, jedoch wollen wir mit diesem Schreiben nachdrücklich zum Überdenken der angestrebten Geschosshöhen anregen. Überdies sollte insbesondere eines der letzten, wenn nicht sogar das letzte, bebaubare 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 kleinteiligere Bebauung in Klinkerarchitektur, gepaart mit einem maximalem Erhalt von Grünflächen und Baumbeständen.

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.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen



22846 Norderstedt



Norderstedt, d. 27.7.2015

An das
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

**Frühzeitiges Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 291 Norderstedt
„Wohnen am Moorbekpark“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich begrüße die hier gewählte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und gebe als häufiger Nutzer des Moorbekparkes und angrenzender Anwohner folgende Stellungnahme zum o. g. Vorentwurf ab.

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.

Der Vorentwurf berücksichtigt nicht in ausreichender Weise die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze bei Abweichung von einem beschlossenen (informellen) Rahmenplan (vgl. u. a. VGH BW Urteil v. 15.11.11 zu 8 S 1044/09).

Danach darf die Stadtvertretung von den 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 Abweichungsgründe müssen abwägungsfehlerfrei sein. 4.) Die Leitvorstellungen des Rahmenplans sind in das Planungsermessen beim Bebauungsplan einzustellen.

Zu 1.)

- Tatsächliche Entwicklung -

Beschluss der Stadtvertretung vom 1.3.1994 über die 2. Fortschreibung der Rahmenpläne für das Gebiet Norderstedt Mitte (Selbstbindungsbeschluss):

Im Rahmen dieser letzten Fortschreibung wurde der Rahmenplan Norderstedt Mitte aktuellen Erfordernissen angepasst. Dabei wurden aktuelle Wettbewerbsergebnisse eingearbeitet, ökologische Erfordernisse berücksichtigt und der Städtebau an neue Vorstellungen von städtischer Dichte angelehnt.

Die Erkenntnisse wiesen auch damals in Richtung **gezielter baulicher Verdichtung und gleichzeitiger Verbesserung der Grünbeziehung** und Beachtung der landschaftspflegerischen Belange (s. Pkt. 1.1). Es bestand auch zu dieser Zeit ein **starker Siedlungsdruck** (Pkt. 2.1). Die gesamte Moorbek-Niederung mit den verschiedenen 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

- 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

In Abwägung dieser unterschiedlichen Zielrichtungen entschlossen sich die Stadtvertreter dazu, das heutige Baugebiet 291 ausschließlich mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und einer Erschließungsstraße ohne Geschosswohnungsbau zu beplanen. Das bestehende Wäldchen soll als "grüne Brücke" zur Moorbek-Niederung erhalten werden (Pkt. 4.9).

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in 1994 fanden sich in den unmittelbar an das heutige Baugebiet 291 angrenzenden Flächen (Deichgrafenweg, Buckhörner Moor) dieselben baulichen (niedriggeschossigen) Verhältnisse, wie heute. Das Baugebiet im Bereich der Verlängerung Buckhörner Moor/Achternkamp/Friedrichsgaber 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 weitestgehend abgeschlossen. **Bei der Beschlussfassung in 1994 war somit bereits ersichtlich, dass sich das Baugebiet 291 in einer bevorzugten, integrierten und sowohl verkehrlich, als auch infrastrukturell gut angebundenen Wohnlage befindet.**

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 %** (S. 81, 100). Auch die Einwohnerzielzahlen mit ca. 12.500 Menschen sind erreicht worden (S. 82).

- veränderte Planungskonzepte -

Das **Wohnungsmarktkonzept (WmK)** der Stadt Norderstedt prognostiziert für den Zielhorizont 2020 eine Nachfrage von 1.850 Wohnungen. Diese Nachfrage in 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 (S. 65,66 Teil I). **Danach ergibt sich aktuell ein höherer Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern.**

Weiter gibt es im Wohnungsmarktkonzept folgende Empfehlung speziell zum Moorbekpark: Die Stadtteilquartiere verfügen über ausreichend wohnungsnahe Freiflächen und Parks. Diese Wohnumfeldqualitäten sollten mit Blick auf die geplanten Neubaumaßnahmen erhalten und punktuell ausgebaut werden. Ein mögliches Handlungsfeld stellt beispielsweise der in den Quartieren Buchenweg und Norderstedt-Mitte befindliche **Moorbekpark** dar. **Durch eine Aufwertung und Durchforstung des Parks könnte die Aufenthaltsqualität deutlich erhöht werden.** Diesbezügliche Maßnahmen werden im parallel erarbeiteten ISEKNorderstedt vertiefend dargestellt (S. 40 Teil II).

Im **Parkpflege- und Entwicklungsplan Moorbekpark** (Selbstbindungsbeschluss) wird ebenfalls eine Aufwertung des Parks angestrebt. Als Ziele sind u. a. für den hier einschlägigen Teilbereich "Birken-Moorbek" eine **weitläufige Parklandschaft mit Blickbeziehungen von Rand zu Rand** formuliert. Die geplante Bebauung im Bereich von B 291 wird wie folgt als **Konflikt** beschrieben: **1. Erhöhter Nutzungsdruck 2. Beseitigung bedeutsamer Waldbereiche 3. Wohnbauflächen liegen auch im Bereich von Hangkante und Niederungsflächen.**

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 Reihenhausbauungen. Hier lag 2007 der Anteil in Norderstedt-Mitte bei 54 % (s. o.) und dürfte auch unter Berücksichtigung von zwischenzeitlich ausgelaufenen Förderungen aktuell die 30 % nicht unterschreiten.

Fazit:

In der amtlichen Begründung zum B 291-Vorentwurf fehlen Darstellungen von **Veränderungen** in der tatsächlichen Entwicklung und veränderten Planungskonzepten gegenüber der Beschlusslage von 1994, welche die Abweichungen notwendig erscheinen lassen. Der Passus "Aufgrund der anhaltenden Zuzugszahlen von Wohnbevölkerung wird hinsichtlich der anzustrebenden Bebauungsdichte auch über das im Rahmenplan vorhandene Maß einer aufgelockerten 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.

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 Feldgehölze 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.

Die entlang der östlichen Baugrenze an der dortigen Hangkante geplante Parkpromenade (s. Parkentwicklungsplan u. ISEK) verliert ihren Charakter bei einseitig flankierenden hohen Geschossbauten weit eher, als bei der im Rahmenplan vorgesehenen Einzel- und Doppelhausbebauung 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. Übernutzung bei zu verdichteter Bebauung) müssen ebenfalls im Rahmen der vorgeschriebenen fehlerfreien Abwägung eine Berücksichtigung finden.

Anregungen:

Ich rege 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.

Desweiteren 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 Parkrandweges.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

[REDACTED]

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Fachbereich Planung, Team Stadtplanung
z.H. Herrn Helderhoff
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

- Vfg.:
1. *bc* z. Ktn.
 2. *bc Hel* z. Ktn.
 3. z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am: *25.06.15*
 5. TOP-Fachdienstst. - Private
Liste notieren *ll*
 6. zur -Akte
 - LA.

19.07.2015

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage übersenden wir Ihnen unsere Stellungnahme zu den in den Informationsveranstaltungen am 02.06.2015 und 30.06.2015 bekannt gemachten Informationen zum obengenannten Bebauungsplan-Verfahren.

Wir bitten Sie, die in der Stellungnahme vorgetragenen Bedenken gegen die vorgetragene Bebauung im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Über eine Reaktion auf unsere Stellungnahme würden wir uns sehr freuen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage siehe Text

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“

Vorwort:

Der folgende Text enthält unsere Stellungnahme zu der geplanten Bebauung der Moorbekwiesen (Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“)

Enthalten sind auch Anregungen, Fragen und Hinweise auf befürchtete negative Folgen einer solchen Bebauung.

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.

1. Bebauungsvorgaben / Geschosszahl / max. Gebäudehöhe

Die maximale Geschosszahl wird von der Planung mit drei angegeben, also drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss.

Begründet wird dies vordergründig damit, dass eine solche Bebauung dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechen würde.

Diese Begründung können wir nicht akzeptieren.

Wir plädieren zwar nicht für die früher einmal angedachte Einzelhausbebauung, wohl aber für eine dem Umfeld tatsächlich angepasste Bebauung.

Bei der Betrachtung dieses Umfeldes nehmen wir das Parkhotel und den im Volksmund inzwischen sogenannten Plambeck-Bunker bewusst aus. Diese Bebauung halten wir für städtebauliche Todsünden. Der Plambeck-Bunker kann allerdings als abschreckendes Beispiel gesehen werden, wie die Moorbekwiesen bei der geplanten dreistöckigen Bebauung später aussehen würden.

Heute besteht die gesamte Bebauung südlich der Rathausallee an der vordersten Bebauungslinie 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.

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 her gar nicht sichtbar.

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.

Aus den genannten Gründen halten wir eine zweigeschossige lockere Bebauung der Moorbekwiesen für maximal angemessen.

Dieses sollte harte Vorgabe für den Investorenwettbewerb sein.

Die Argumentation der Planung, dass ein Investor ja die volle Bandbreite der harten Planungsvorgaben nicht ausnutzen muss, halten wir für realitätsfern.

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.

Da die Erfahrung zeigt, dass alle Investoren so denken, wird es bzgl. dieses Punktes auch keine Auswahl im Wettbewerb geben.

Solange keine restriktiveren Vorgaben für den Investorenwettbewerb gemacht werden, wird die endgültige Bebauung aus einer Vielzahl von „Plambeck-Bunkern“ bestehen.

Boc

2. Sonstige harte Vorgaben für den Investorenwettbewerb

Im Übrigen sollte nach unserer Meinung durch entsprechende harte Vorgaben für den Investorenwettbewerb folgendes sichergestellt werden:

- Es muss sichergestellt werden, dass auf ein Staffelgeschoss nicht weitere Bauten errichtet werden (Beispiel Meyertwiete 33-35!).
Dies betrifft zum einen bewohnbare oder sonstige Räume, z.B. Fahrstuhltechnik und zum anderen auch Funkantennen u.ä.
- Neben der max. Geschosshöhe 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.
- Die gesamte Anlage muss an wilhelm.tel oder einen 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.

3. Grundwassersituation

3.1 Unsere Bewertung des vorgelegten Gutachtens

Die Stadt hat ein Hydrologisches Gutachten der Fa. GTU aus dem Jahre 2010 vorgelegt.

Dieses Gutachten weist aus heutiger Sicht gravierende Schwächen auf, u.a.:

- Es wird von Reihenhausbau mit gestaffelten Gründungssohlen ausgegangen.

Zitate:

...mit der Untersuchung der Grundwasserverhältnisse mit unterkellerten Gebäuden beauftragt.

...

Nach Unterlagen 2.2 ist auf dem Gelände eine Wohnbebauung mit unterkellerten, mehrgeschossigen 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 geben.

Zu besichtigen ist diese Tatsache im Übrigen auch am „Plambeck-Bunker“.

Die Bebauung mit tatsächlichen Tiefgaragen wird im Gutachten also bei weitem nicht ausreichend berücksichtigt.

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.

- Das Gutachten basiert auf einer einzigen Messung im Sommer 2010. Im Gutachten wird wiederholt darauf hingewiesen, dass jahreszeitliche Grundwasseranstiege und Starkregenereignisse nicht berücksichtigt sind.

Zitat:

Zur Verifizierung der gemessenen Grundwasserstände sollten Stichtagsmessungen mindestens monatlich, insbesondere während der niederschlagsreichen Jahreszeiten wiederholt durchgeführt werden.

Zitatende

Vergleichbare einschränkende Anmerkungen haben wir im Gutachten an mindestens fünf (ohne Gewähr) Stellen gefunden!

Bei dem dem Gutachten zugrundeliegenden Zahlenwerk und den daraus gefolgerten Schlüssen wird also von einem best-case-Szenario ausgegangen.

3.2 Fehlende Aussagen im Gutachten

Im Gutachten fehlen darüber hinaus insbesondere Aussagen zu:

- Es wird keine Aussage dazu gemacht, 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.
- Es wird nichts dazu gesagt, wie sich die veränderte Grundwassersituation auf die bestehende Bebauung, insbesondere östlich der Moorbek auswirken wird. Schon heute stehen die Wiesen dort nach Starkregen oder längeren Niederschlagsdauern unter Wasser. Ist hier jetzt zukünftig mit Gebäudeschäden durch einen veränderten Grundwasserspiegel zu rechnen? Die dort vorhandene Bebauung ist darauf konstruktiv nicht vorbereitet!
- Es gibt auch keine Aussage dazu, welchen Einfluss die geplante Bebauung auf das bestehende Sietnetz hat.

Östlich der Moorbek gibt es dort schon heute häufig Probleme (siehe Top 4.).

3.3 Im Gutachten geforderte Maßnahmen

Trotz der genannten Schwächen 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.

Eine dieser notwendigen Maßnahmen greift aber wiederum massiv in den Parkcharakter ein.

Zitat:

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.

Zitatende

Geht man von den unterirdischen Ausmaßen von Gebäude und Tiefgaragen aus, dann wird der gesamte Park also nur noch aus Zierrasen bestehen dürfen.

Für die Einfahrtrampen empfiehlt das Gutachten im Übrigen aus hydrologischer Sicht die Anlage von Einfahrtrampen in das Kellergeschoss der Gebäude I bis IV an der Südostseite der Gebäude, also von der Parkseite. Hier gehen also weitere Teile des Moorbekparks ausschließlich für den Zufahrtsverkehr verloren.

Sind diese Tatsachen bei der Festlegung der Bebauungsgrenzen berücksichtigt?

3.4 Bewertung des Gutachtens durch die Planung

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!)

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.

Diese Begründung halten wir für politisch nicht verantwortlich.

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 möglicherweise dann wortwörtlich bald bis zum Hals steht tangiert ihn nicht mehr.

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.

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.

Um sicherzustellen, dass die Gutachten dann auch unabhängig sind, könnte im Investorenwettbewerb 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.

Jedes Gutachten - auch das zurzeit vorliegende - beschreibt Maßnahmen, die zur Abwendung von Gefahren aus dem Eingriff in die Grundwassersituation unbedingt erforderlich sind.

Es ist unverzichtbar, dass die Stadt die ordnungsgemäße Durchführung dieser Maßnahmen durch den Investor überwacht bzw. von unabhängiger Stelle überwachen lässt.

4. Sielnetz Regenwasser

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 Qadby&Wigston-Str. geführt.

Schon heute kommt es bei entsprechenden Wetterlagen dazu, dass das Wasser in den Bereichen Lütjenburger Weg, Malenier 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.

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 Strömungsgeschwindigkeit zufließenden Regenmengen in das auf der Ebene der Moorbek gelegene Sielnetz auf der östlichen Seite der Moorbek drücken und hier zu einem Rückstau mit nicht absehbaren Folgen führen.

Welche Vorkehrungen werden von der Stadt getroffen werden, um die beschriebenen Gefahren sicher zu vermeiden?

1. 60 z. Ktn.
2. 200 Hel z. Ktn.
3. z. Ktn.
4. z. Ktn.
5. z. Ktn.
6. z. Ktn.
4. Zwischenbescheid erfüllt am: 05.05.15
5. TOP Fachdienst: - Private
Liste notieren al.
6. zur -Akte

Stadt Norderstedt
Team Stadtplanung
Herrn Mario Helterhoff
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

28. Juli 2015

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 291
Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“**

Seite 1 von 3

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

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 steilen hohen Häuserfronten einkellt, wie jetzt am sog. „Moorbekhof“ (südlich des Parkhotels, direkt am Park und 25 Meter von der Moorbek entfernt) zu sehen ist.

B) Grundwasserverhältnisse berücksichtigen – neues hydrologisches Gutachten notwendig

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 Kellergeschossen, die erhebliche Eingriffe in das Grundwassersystem bedingen würden.

Ich halte vor Beginn des **Investorenwettbewerbs** ein neues hydrologisches Gutachten für notwendig, das die Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse im Park (inkl. des Moores im südlichen Bereich) und auf die angrenzende Altbebauung berücksichtigt.

C) Erhaltung beider Wälder im nördlichen und im südlichen Bereich des B-Planes 291

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.

Für den Erhalt beider Wälder sprechen weiterhin folgende Aspekte:

- 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 Rückzugsgebiete 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 temperatúrausgleichend und dient dem Lärmschutz.
- Die Wälder sind prägende Bestandteile des Moorbektales.

Fehler in vorliegender Planungsskizze für das Bauleitverfahren zum B-Plan 291:

Entgegen Ihren Ausführungen bei der öffentlichen Informationsveranstaltung am 2. Juni 2015, sehr geehrter Herr Helterhoff, dass der südliche Wald (Flurstücknr. 9/2) erhalten bleiben soll, sieht es in der Planzeichnung BP 291No vom 16. April 2015 so aus, als ob nur die südlich-westliche Hälfte dieses Flurstückes 9/2 erhalten bliebe (in der Planzeichnung grün), die nord-östliche 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 **Copernicus Gymnasium**). Diese verschiedenen Nutzungsarten werden durch die hinzukommenden Bewohner der Neubebauung weiter zunehmen. Gleichzeitig wird die Straßennutzung im Buckhörner Moor derzeit vom Kfz-Verkehr dominiert. Die einseitig auf der Straße parkenden Kfz im nördlichen Buckhörner Moor (ebenso im Rantzauer 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.

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.

Ich befürworte die stimmberechtigte Mitwirkung der Bürger-Initiative „Rettet den Moorbekpark“ in der Jury des Investorenwettbewerbs.

F) Einbindung Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB)

Für das Bauleitplanverfahren, den Investorenwettbewerb und bis zum Abschluss 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.)

Mit freundlichen Grüßen



