

Stadt Norderstedt
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Städteplanung
Norderstedt

23. MRZ. 2018

601 R.

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn.
2. 60.1.1 z. Ktn.
3. z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am: 26.03.2018
 5. ~~FOB-Fachdienstst. - Private~~
Liste notieren *el*
 6. zur *Net*-Akte
- I.A.:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
21.03.2018

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“
Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung

Sehr geehrter Herr Helterhoff,

ich nehme Bezug auf meine Stellungnahme vom 23.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Darin hatte ich mich bereits gegen eine 3-geschossige Bebauung in dem Plangebiet B 291 ausgesprochen, weil man damit ganz erheblich vom Rahmenplan Norderstedt-Mitte abgewichen ist, der die Grünstrukturen entlang der Moorbek und entlang des Buckhörner Moor als wesentliches Element berücksichtigte und der östlich der seit den sechziger Jahren bestehenden Doppelhaus-Siedlung eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung vorsah, in Anpassung an die vorhandene Bebauung. Ich verstehe zwar, dass man aufgrund der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke vorsehen will, aber eine Dreigeschossigkeit eines Teils der Bauflächen ist für mein Empfinden eine zu hohe Bebauung, die sich dadurch zu sehr von der vorhandenen Bebauung unterscheidet, auch von der vor ca. 15 Jahren entstandenen Bebauung südl. der alten Doppelhaussiedlung Richtung Feuerwehrmuseum. Dies wird an Hand des perspektivischen Schaubildes der künftigen Bebauung besonders deutlich.

Sehr bedauerlich ist auch, dass man große Teile der beiden vorhandenen Wäldchen (eins im Norden und eins im Süden des Plangebietes) roden will, die Heimat zahlreicher Vogelarten sind und die im Zusammenhang mit dem Moorbekpark eine wichtige Erholungsfunktion für die ansässige Bevölkerung haben. Besonders in den letzten Jahren ist der Vogelbestand auch in Norderstedt-Mitte erheblich zurückgegangen. Die neue, zu massive und zu enge Bebauung widerspricht dem Naturschutz und damit auch dem Klimaschutz. Dem übermäßigen CO²-Gehalt der Luft sollte durch den Erhalt möglichst vieler Bäume und Grünzüge auch in den Städten entgegengewirkt werden.

Ferner habe ich die Befürchtung, dass die vorhandene Bausubstanz westlich der Straße „Buckhörner Moor“ während der Bauphase, insbesondere der der Tiefgaragen durch zeitweise Absenkung des Grundwasserspiegels beeinträchtigt werden könnte.

Das muss nicht passieren, könnte aber. Von daher wäre es notwendig, wenn zur Beweissicherung vor Baubeginn von Gutachtern der jetzige Zustand der Bausubstanz dokumentiert wird. Ich bin der Meinung, dass diese Zustands-Gutachten auf Kosten des Bauträgers erstellt werden müssten.

Immerhin sagt das hydrogeologischen Gutachten in Zif. 3.5:

„Durch die erforderliche Grundwasserabsenkung und der daraus resultierenden Ausbildung eines Absenktrichters kann es während der Bauphase und auch darüber hinausgehend zu einer Beeinträchtigung des anliegenden Baubestandes führen.“

Man weiß nicht wie die alten Häuser darauf reagieren. Vielleicht gibt es Risse.

Ich bestehe zusätzlich darauf, dass den Empfehlungen im Gutachten unbedingt gefolgt wird:

1. Während der gesamten Baumaßnahme sollten die Wasserstände der Grundwassermessstellen kontinuierlich gemessen werden, um die Entwässerungsmaßnahmen ggf. anpassen zu können. Eine gutachterliche Überwachung ist anzuraten.“
2. Des Weiteren sollten sich die Baumaßnahmen auf jeweils eine Baugrube beschränken.

Mit freundlichen Grüßen



Hinweis: Dies ist die
Stellungnahme der frühzeitigen
Beteiligung

Stadt Norderstedt
Team Stadtplanung
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

23. JUNI 2015



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.

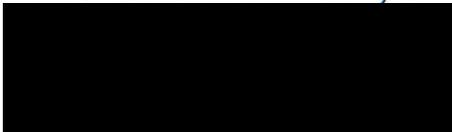
Letztlich haben wir uns aber damit arrangiert und fanden den damaligen Rahmenplan Norderstedt-Mitte für uns noch akzeptabel. Dieser Plan nahm die Grünstrukturen entlang der Moorbek und entlang des Buckhörner Moor als wesentliches Element mit auf und sah östlich unseres Grundstücks eine aufgelockerte 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 riegelartig 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 Reihenhausbebauung. 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. 60.1 z. Ktn.
- 2. 60.1.1 z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

R.

601

 Eing. am: 09. APR. 2018
 I.A.: *W*

Zwischenbescheid erteilt am: 09.04.18

- 5. TSP Fachdienst-Private
- 5. Liste notieren *el*
- 6. zur Set -Akto
- I.A.:

[Signature]

Stadt Norderstedt
 Amt für Stadtentwicklung, Fachbereich Planung
 Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, 09.04.18

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 291 Buckhörner Moor, Norderstedt „Wohnen am Moorbekpark“ Stand 30.01.18 haben wir folgende Einwände:

In dem Hydrologischen Gutachten GTU 2010, Anlage 1.2 Lageplan mit Bohr- und Sondieransatzpunkten und Standorten der Grundwassermessstellen sowie im Hydrologischen Gutachten GTU 2017, Pkt. 3.5.3 sind bei einer Grundwasserabsenkung bis 2,50 m im Bereich der Bestandsbebauung Setzungen bis 0,5 cm zu erwarten.

Demnach kann es während der Bauphase und auch darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung des umliegenden Baubestandes kommen.

Um unsere Immobilie vor Schäden zu schützen, stimmen wir der Bebauung nicht zu.

Sollte der Bebauungsplan dennoch umgesetzt werden, ist sicherzustellen, dass Schäden, die durch die Bebauung entstehen, festgestellt und beseitigt werden. Dazu bedarf es einer Aufnahme des Ist-Zustandes durch einen unabhängigen Gutachter vor Beginn der Bauarbeiten, sowie einer regelmäßigen Kontrolle eines unabhängigen Sachverständigen. Kosten, die für diese Aufwendungen entstehen, sind von der Stadt Norderstedt bzw. dem zuständigen Bauträger zu tragen.

Im Übrigen bleiben unsere bisherigen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Stellungnahme vom 26.07.2015) aufrechterhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Hinweis: Dies ist die Stellungnahme
der frühzeitigen Beteiligung

Stadtverwaltung
Norderstedt

28. JULI 2015

601 028/7/15

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, Frau [REDACTED] Az: [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. Reihenhausbebauung, 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. Reihenhausbebauung 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.

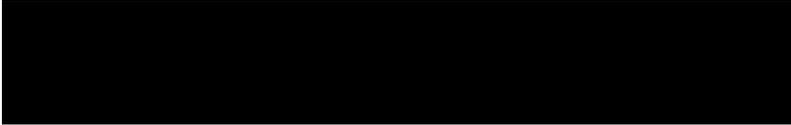
Schlussbemerkungen:

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

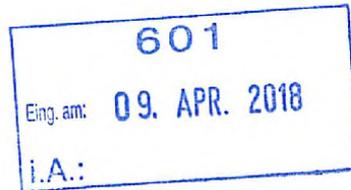
verärgert, da sie sich um das Wohl und die Sicherheit Ihrer Kinder sorgen. Diese Stimmung dürfte auch Auswirkungen auf die nächsten Wahlen haben.

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. 60.1 z. Ktn. R.
 2. 60.1.1 z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 - z. Ktn.
 - z. Ktn.



4. Zwischenbescheid erteilt am: 09.04.18
5. TOP-Fachdienst.-Private
6. zur Det -Akte
i.A.:

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Fachbereich Planung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt



Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

Bearbeiter

Durchwahl

Datum
05.04.2018

**Stellungnahme: Bebauungsplan Nr. 291 Buckhörner Moor, Norderstedt
„Wohnen am Moorbekpark“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Widerspruch zu der geplanten Bebauung

Wir widersprechen der geplanten Bebauung. Dazu nehmen wir Bezug auf unsere Stellungnahme vom 24.07.2015, die wir diesem Schreiben zu Ihrer Information noch einmal beifügen. Diese Stellungnahme hat keinerlei Berücksichtigung in Ihrer Begründung vom 20.02.2018 gefunden.

Hydrologische Gutachten GTU 2010 und GTU 2017

Bezugnehmend auf das Hydrologische Gutachten GTU 2010, Anlage 1.2 Lageplan mit Bohr- und Sondieransatzpunkten und Standorten der Grundwassermessstellen sowie das Hydrologische Gutachten GTU 2017, Pkt. 3.5.3 sind bei einer Grundwasserabsenkung bis 2,50 m im Bereich der Bestandsbebauung Setzungen bis 0,5 cm zu erwarten.

Vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass unsere Immobilie weder im Fassaden-Außenbereich noch im Innenbereich keinerlei Rissbildungen aufweist.

Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Rissbildungen kommen so sind unverzüglich, mit gegenseitigem Einverständnis, von einer gutachterlichen, zugelassenen Fachfirma 8-förmige Gipsmarken mit einer mittleren Stegbreite von ca. 1 cm zu setzen. Die Gipsmarken sind mit dem aktuellen Datum zu versehen. Die Lage bzw. Pos. der Marken sind mit einer Fotodokumentation und Skizzen zu sichern. Zur Prüfung, ob die Setzungen sich beruhigt haben, ist eine regelmäßige Kontrolle der

Gipsmarken erforderlich. Kosten für die Gipsmarken-Beweissicherung, bedingt durch die o.g. Grundwasserabsenkung oder evtl. Pfahlgründung, ist von Ihnen bzw. nach dem Verursacherprinzip zu regeln.

Wir hoffen, dass dieser Fall nicht auftritt.

Mit freundlichen Grüßen



E: 27.07.18 *ETS*

Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr
Stadtplanung
z.Hd. Herrn Helterhoff o.V.i.A.
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Hinweis: Dies ist die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung

Stellungnahme "Wohnen am Moorbekpark", Bebauungsplan 291

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich, [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 Reihenhaus- bzw. Einzelhausbebauung auf dem Bebauungsplan 291 stattfinden würde. Die Reihenhäuser sollten in Anlehnung an die Bebauung der Deichgrafenstraße bzw. dem Buckhörner Moor erfolgen. Von 3 geschossigen "Bunkern" plus Staffel = 4 geschossigen Häusern in einer Größenordnung von bis zu 50 m Länge mit Tiefgaragen war nie die Rede. 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 erobert, 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 Reihenhaus- 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.

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, das 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, Frau [REDACTED], Az: [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. Reihenhausbebauung, max. 2geschossig. Keine Tiefgaragen, sondern Carports, oberirdische Garagen oder Stellplätze, wobei das Wäldchen zur Deichgrafenstraße hin in der jetzigen Form bestehen bleibt. Für sozial schwächere (30 %) auch sicher ein Anreiz in dieser, wie Herr Helterhoff sagte, 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. Reihenhausbebauung 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

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.

Mit freundlichen Grüßen



Vfg.:

- 1. ~~60. 1~~ z. Ktn. S. v
- 2. ~~601. 1ul~~ z. Ktn.
- 3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am. *11.04.2018*



5. ~~TSP-Pedienst.-Private~~

den 08.04.2018

6. Liste notieren *el*

7. zur ~~del~~ -Akte

**Amt für Stadtentwicklung
Umwelt und Verkehr
Rathausallee 50
22846 Norderstedt**

**Stadtverwaltung
Norderstedt**

10. APR. 2018

601 R

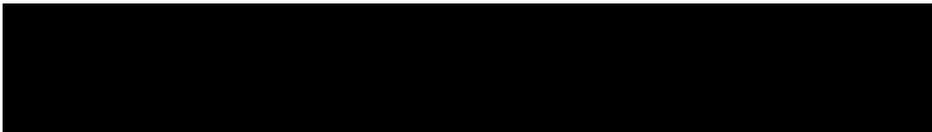
Bebauungsplan 291 Wohnen am Moorbekpark

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht und Kenntnisnahme der ausliegenden Unterlagen, besonders der Bodengutachten, möchten wir hiermit noch einmal ein paar Anmerkungen machen. Auf Grund der Aussagen zum Grundwasser bei Baubeginn und später fordern wir von der Stadt Norderstedt und dem Bauträger ein Beweissicherungsverfahren für unsere bestehende Immobilie.

Außerdem fordern wir, dass wir auf Grund der sehr guten finanziellen Lage der Stadt Norderstedt, von der Zuzahlung der neuen Straße befreit werden. Wir wollen keine Bebauung im Park und brauchen auch keine neue Straße, uns geht es gut hier und so sollte es auch bleiben. Ganz Norderstedt braucht nicht eine neue Wohnung mehr, solange die Infrastruktur nicht verbessert wird!!

Mit freundlichen Grüßen



Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn. R.
2. 60.1. hcl z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

Norderstedt, d. 11.04.2018



22846 Norderstedt

An das

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung - Team Stadtplanung -

Rathausallee 50

4. Zwischenbescheid erteilt am 12.04.2018
5. TÖP-Fachdienst.-Private
5. Liste notieren el
6. zur Best.-Akte
- i.A.: *[Signature]*



22846 Norderstedt

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Entwurf nehme ich wie folgt Stellung:

1.

In der Begründung findet sich auf Seite 22 unten ein Verweis auf § 27 a Landesnaturschutzgesetz. Diese Vorschrift gibt es nicht mehr, sie ist weggefallen. Ob sich hieraus Konsequenzen ergeben, bitte ich zu prüfen.

2.

Im FNP 2020 ist im nördlichen Gebietsbereich ein Waldstreifen vom Moorbekpark bis fast zur Straße Buchhörner Moor nicht zur Bebauung vorgesehen. Vieles spricht dafür, dass dieses bewusst erfolgte und keine zu vernachlässigende Unschärfe im Außenbereich ist.

Die westliche Grenze dieses Streifens verläuft exakt dort, wo der Baumbestand endet und die Strauchschicht beginnt. Offensichtlich wollte die Stadtvertretung bewusst (nur) den Baumbestand erhalten. Die Stadtvertretung hat 1994 in der Fortschreibung des - aus dem FNP entwickelten - Rahmenplanes explizit beschlossen (S. 17, Pkt. 4.9), dass das bestehende Wäldchen als „grüne Brücke“ zur Moorbek-Niederung erhalten werden soll.

Zu Beginn des Bauleitverfahrens waren auch Investorenvorschläge gewünscht, die diese Grünbrücke erhalten würden.

Nunmehr soll die Grünbrücke beseitigt und bebaut werden. Um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, plädiere ich für eine Änderung des FNP 2020 durch die Stadtvertretung.

3.

In der Begründung wird auf den Rahmenplan Norderstedt-Mitte von 1994 verwiesen. Dieser sah ursprünglich für den Plangeltungsbereich eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vor.

Nunmehr soll die Grünbrücke beseitigt und bebaut werden. Um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, plädiere ich für eine Änderung des FNP 2020 durch die Stadtvertretung.

3.

In der Begründung wird auf den Rahmenplan Norderstedt-Mitte von 1994 verwiesen. Dieser sah ursprünglich für den Plangeltungsbereich eine aufgelockerte Einzelhausbebauung vor. Die Stadt Norderstedt hält zwischenzeitlich eine höhere Verdichtung als im Rahmenplan dargestellt für angebracht.

Mir erscheint diese Darstellung zu allgemein. Die Leitvorstellungen des Rahmenplans sind nicht eingestellt worden. Ich kann nicht erkennen, welche Gründe für eine höhere Verdichtung sprechen, dass und wie hier eine Abwägung erfolgte. Ein Vergleich bzw. Abwägung der damaligen mit der jetzt dargestellten städtebaulichen Konzeption ist wegen der Selbstbindung der Verwaltung angebracht und erforderlich.

Auch und gerade im Hinblick auf die im Rahmenplan nicht vorgesehene Bebauung mit Tiefgaragen und den Leitvorstellungen „Berücksichtigung der teilweise hohen Grundwasserstände. Eingriffe in das Grundwasser auf das unvermeidbare Maß reduzieren“, „Erhaltung des Feldgehölzes am Buckhörner Moor“ und „Die Planung hat zum Ziel, den Verlust der durch die hohen Grundwasserstände und geringen Nutzungsintensitäten entstandenen wertvollen Biotop-Typen der gesamten Moorbek-Niederung zu verhindern, da sie an anderer Stelle nicht auszugleichen oder zu ersetzen sind“ bedarf es einer transparenten und nachvollziehbaren Abwägung. Nach dem vorgelegten hydrologischen Gutachten 2017 kann durch die - wegen der Tiefgaragenbebauung erforderliche - Grundwasserabsenkung eine Beeinträchtigung der Moorbek und der umgebenden Vegetation nicht ausgeschlossen werden. Die Stadtverwaltung sieht negative Auswirkungen, wenn auch nicht in erheblichem Ausmaß.

4.

Die Moorbek und in ihrem weiteren Verlauf die Mühlenau sind Fließgewässer. Sie unterliegen damit der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), welche die Stadt Norderstedt verpflichtet, seine Fließgewässer bis 2020 in einen ökologisch guten Zustand zu bringen. Ich rege an zu prüfen, ob diese Richtlinie die Planung beeinflusst und in die „Rechtlichen Grundlagen“ mit aufzunehmen ist.

5.

Wünschenswert ist für mich als Anwohner, wenn der Bauträger verpflichtet werden kann, eine Ist Bestandsaufnahme der Bausubstanz meines Hauses vornehmen lassen zu müssen. So können evtl. doch durch die Baumaßnahme eintretende Schäden leichter nachgewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Email vom: 13.04.2018 08:56:20
 Von : Stadt Norderstedt - Stadtplanung
 An : Kremer-Cymbala, Reinhard
 Betreff : WG: Stellungnahme zum Bebauungsplan 291 "Wohnen am Moorbekpark"

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn. R.
 2. 601 z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 z. Ktn.
 z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am 12.04.2018
 5. TOP-Fachdienst-Private.
 5. Listenotizen: ll
 6. ZfR Gef-Akte
 17.

Gesendet: Donnerstag, 12. April 2018 18:32
An: Helterhoff, Mario
Cc: Stadt Norderstedt - Stadtplanung
Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan 291 "Wohnen am Moorbekpark"

Hallo, Herr Helterhoff,

folgend meine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 291 "Wohnen am Moorbekpark" vom 30. Januar 2018, wie er bis heute öffentlich ausliegt.

Einige Passagen im hydrogeologischen Gutachten machen mir als Anwohner und als Nutzer des Moorbekparks Angst:

- „Durch die erforderliche Grundwasserabsenkung und der daraus resultierenden Ausbildung eines Absenktrichters kann es während der Bauphase und auch darüber hinausgehend zu einer Beeinträchtigung des anliegenden Baubestandes und der Vegetation im Moorwegpark führen“ (hydrogeologisches Gutachten, Kap. 3.5, S. 15)
- „Für die mittlere Baugrube (BII Mitte) wurde bei einem kf-Wert von 2×10^{-4} eine maximale Ausbreitung des Absenktrichters von rd. 88 m ermittelt, was ebenfalls eine Beeinträchtigung des Wasserstandes der Moorbek zur Folge haben könnte.“ (Kap. 3.5.1, S. 16)
- „Aufgrund der bauzeitlichen Grundwasserhaltung ist im Bereich der Nachbarbebauung eine Beeinflussung des natürlichen Grundwasserstands gegeben. Rechnerisch ergibt sich eine Grundwasserabsenkungen im Bereich der Bestandsbebauung von bis zu 2,5 m. Die Grundwasserabsenkung ist höher als die natürliche Schwankung des Grundwassers von rd. 1,0 m – 1,5 m [U7]. Durch die Absenkung des Grundwassers erhöht sich die effektive Spannung des Bodens.“ (Kap. 3.5.3, S. 20)

Ich wünsche mir, dass folgende Empfehlungen des Gutachtens aufgenommen werden, um möglichen Schädigungen frühzeitig entgegenzuwirken:

- „Generell sollten die Grundwasserstände während der gesamten Baumaßnahme in den Grundwassermessstellen, besonders in GWM 2, GWM 4 und GWM 7 kontinuierlich überwacht werden, um ggf. die Entnahmemenge der Entwässerungsbrunnen anpassen zu können.
- Des Weiteren sollten sich die Baumaßnahmen auf jeweils **eine** Baugrube beschränken.“ (Kap. 3.5.1, S. 18)
- „Demnach liegt der kritische Bereich bei Absenktiefen unterhalb von rd. 2 m unter Geländeoberkante, was ggf. das Wachstum z.B. einer Esche, die im norddeutschen Raum häufig vorkommt, beeinträchtigen würde. Um genaue Aussagen zu der Auswirkung des Absenkungstrichters auf die, direkt an das Baufeld angrenzende Vegetation treffen zu können, ist eine Kartierung der Bäume und Sträucher in diesem Bereich anzuraten.
- Um einer zu hohen Absenkung des Grundwassers im Vegetationsbereich entgegenzuwirken, kann durch die Anzahl der Entnahmebrunnen sowie deren gezielter Positionierung ein Einfluss auf die Ausbildung des Absenkungstrichters genommen werden.
- Sofern festgestellt wird, dass die Grundwasserabsenkung einen nicht vermeidbaren Einfluss auf die Vegetation hat, sind während der Bauphase Gegenmaßnahmen zu treffen. Beispielsweise kann in diesem Fall eine temporäre Bewässerung vorgesehen werden.“ (Kap. 3.5.1, S. 19)
- „Die Planunterlagen der Versickerungsanlage sollten nach Fertigstellung einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen werden.“ (Kap. 3.6, S. 22)
- Auch, wenn das Gutachten zum Schluss kommt, dass „Beeinträchtigungen der umliegenden Bausubstanz .. aufgrund der ermittelten Setzungen von weniger als 0,5 cm nicht zu erwarten“ sind (Kap. 5, S. 24), frage ich mich, wie genau man die Auswirkungen auch von eher geringen Setzungen auf die alte Bestandsbebauung vorhersagen kann.
Ich schlage daher vor, vor Baubeginn zur Beweissicherung bei möglichen Schädigungen die Bausubstanz der Bestandsbebauung zu überprüfen und festzuhalten.

Schöne Grüße



22846 Norderstedt

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn.
2. 601. lwl z. Ktn.
3. z. Ktn.
z. Ktn.
z. Ktn.

R. 12.04.18

22846 Norderstedt

4. Zwischenbescheid erteilt am. 12.04.2018
5. ~~TÖP Fachdienst-Private~~
5. Liste notieren *ml*

Stellungnahme zum Bauvorhaben "Wohnen am Moorbekpark" (Bebauungsplan Nr. 291 / Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg)

1. Als Anwohnerin begrüße ich die Beschränkung der Bebauung entlang der Straße Buckhörner Moor auf zwei Geschosse bzw die Vorgabe, dass sich dort die Bebauung nach den gegenüberliegenden Gebäuden richten soll. Dabei scheint mir die Angabe der Höhe noch unklar zu sein: Bezieht sich die maximale Höhe von 8,50 m auf das Niveau der jetzigen Straße? Oder bedeutet der Hinweis auf mögliche Abweichung von dieser Maximalhöhe aufgrund der Messung ab der Oberkante der Tiefgarage, dass die Bebauung an der Straße doch höher ausfallen kann? Dann würde ich die Darstellung als beschönigend und irreführend empfinden!

2. Besondere Sorge macht mir die Gefahr von Schäden an den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Buckhörner Moor“ durch die im Entwurf und in den Gutachten immer wieder als schwierig dargestellte Grundwassersituation im Baugebiet.

Hier werden ja Maßnahmen **empfohlen**, ohne die mit Schäden an der Bausubstanz unserer Häuser zu rechnen ist, z.B. die Verwendung eines Kiesfilters etc. Diese Empfehlungen schützen mich nicht vor einer Situation, in der – vorher offenbar absehbare – Schäden an meinem Haus entstehen, wobei die Nachweispflicht bei mir liegt und eventuell langwierige Prozesse mit ungewissem Ausgang geführt werden müssen. Da die Stadt dieses Bauvorhaben auf diese Weise und sehenden Auges zulässt, sehe ich die Fürsorgepflicht uns als Bürgern dieser Stadt gegenüber vernachlässigt. Ein Hinweis in den Planungsunterlagen darauf, dass solche Schäden wie Absenkung der Häuser um 0,5 cm und Grundwasserschäden in den Kellern, die zu erwarten sind, beim Bau vermieden werden sollten, reicht nicht aus.

Meines Erachtens sollten die bestehenden Häuser im Buckhörner Moor vor, während und nach dem Bau begutachtet werden, um solche Schäden nachzuweisen. Da aus den Unterlagen hervorgeht, dass bei Abweichungen von den „Empfehlungen“ mit solchen Schäden zu rechnen ist, sollte die Stadt mit der Beauftragung dieser Gutachten dazu beitragen, dass die Bürger vor solchen Schäden und den damit zusammenhängenden Kosten und Unannehmlichkeiten geschützt werden.

3. Den erheblichen und nachhaltigen Eingriff in die Natur, den das Bauvorhaben bedeutet, bedaure ich. Dazu möchte ich nur die Beobachtung anführen, dass ein Grünspechtpäarchen mehrfach in dem Waldstück gegenüber dem Achternkamp gesichtet worden ist. Es wird die Anwesenheit der Bagger sicher auch dann nicht tolerieren, wenn zufällig der Baum mit der Bruthöhler erhalten bleiben sollte. Ebenso bleibt uns nichts anderes als abzuwarten, wie die wenigen als erhaltenswert eingestuften Bäume den massiven Eingriff in die Grundwassersituation überstehen.

Norderstedt, 09.04.2018

Vfg.:

1. 601.1 z. Ktn. R.
2. 601.1 z. Ktn.
3. 601.1 z. Ktn.

22846 Norderstedt

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

4. Zwischenbescheid erteilt am. 13.04.2018
 5. TOP-Fachdienst.-Private
 5. Liste notieren
 6. zur Act -Akte
- I.A.:
- 

22846 Norderstedt

Norderstedt, den 11.04.2018

Bekanntmachung der Stadt Norderstedt,
Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt, „Wohnen am Moorbekpark“

Stellungnahme zum Bebauungsplan 291

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zur Bekanntmachung der Stadt Norderstedt zum Bebauungsplan 291 vom 20.02.2018.

Insbesondere die damalige Aussage von Vertretern der Stadt Norderstedt, dass auf dem Feld hinter unserem Haus ebenfalls Reihenhäuser und/oder Einzelhäuser gebaut werden, hat uns 1984 zu der Kaufentscheidung bewogen. Es ist sehr bedauerlich und für uns nicht nachzuvollziehen, dass der damalige Bebauungsplan Nr. 176 keine Rechtskraft erlangen konnte.

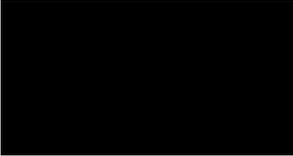
Zitat: Begründung zum Bebauungsplan 176 vom 13.06.1995

„Die Grundwasserstände liegen zwischen 3,85 und 1,04 m unter Gelände. Der Bemessungswasserstand schwankt nach Aussagen eines aktuellen Grundwassergutachtens erheblich. (s. BRUG, „Grundwasseruntersuchung B-Plan 173“ Kiel 1994, S.3). Der Schwankungspegel ist in den Festsetzungen des Rahmenplanes bereits berücksichtigt.

Hiernach sind Keller und Tiefgaragen nur zulässig, wenn das Grundwasser mind. 2,50 unter Flur liegt. Eine Bebauung kann nur dort errichtet werden, wo der Flurabstand mind. 1,30 beträgt. (s. textliche Festsetzungen Nr. 9.7)

Wegen der geringen Flurabstände ist im gesamten Bebauungsplangebiet ein behutsamer Umgang mit der Oberflächenversiegelung, sowie bei der Errichtung von Tiefgaragen und und Kellern erforderlich.“

Uns liegen bisher keine ausreichenden Informationen vor, dass sich die Grundwasserstände seit dem Gutachten von 1995 geändert haben und somit die geplante Bebauung zulässig ist. Bitte reichen Sie uns die notwendigen Informationen nach, die die Zulässigkeit belegen. Zudem wird aus den von Ihnen bereitgestellten Informationen nicht ersichtlich, dass die erforderlichen Grundwasserstände eingehalten werden. Wir befürchten daher, dass durch die von Ihnen geplante Absenkung des Grundwasserspiegels Schäden an unserem Grundstück und Gebäude entstehen können. Wir möchten Sie bitten uns auch diese fehlenden Informationen zukommen zu lassen oder wenn nötig weitere Gutachten in Auftrag zu geben, so dass eindeutig belegt wird, dass weder unser Grundstück noch unser Haus durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden.



Zitat: Begründung zum Bebauungsplan 291

„Zur nördlichen Reihenhaussiedlung am Deichgrafenweg ergibt sich die größte Betroffenheit benachbarter Wohnbebauung von der Entwicklung des Gebietes. Aus diesem Grund haben die Eigentümer der Gebäude Deichgrafenweg Haus-Nr. [REDACTED] das Angebot wahrgenommen jeweils einen Grundstücksstreifen von 5,0 m Breite zuzüglich einer Dungwegfläche von 1,5 m Breite zu erwerben. Von dieser neuen Grundstücksgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m, um über das erforderliche Abstandserfordernis hinaus einen ausreichenden Abstand zu gewährleisten.“

Wie oben beschrieben, sind wir als Eigentümer der Gebäude im Deichgrafenweg am stärksten von Ihren Bebauungsplänen betroffen. Trotz des Abstandes von 5,0 m, der über das erforderliche Abstandserfordernis hinausgeht, sind wir sicher, dass unsere Lebensqualität durch die Bebauung erheblich beeinträchtigt wird. Insbesondere die resultierende Verschattung unseres Grundstücks trägt massiv zu der Verschlechterung unserer Wohnsituation bei.

Für den nördlichen Wohnhof gilt eine Sonderregelung hinsichtlich der Gebäudehöhe. Hier werden die Höhen auf maximal 7,5 m festgesetzt. Aufgrund des abfallenden Geländes kann die Gebäudehöhe durch die Tiefgaragenüberdeckungen gegenüber dem tatsächlichen Bodenniveau am Bebauungsrand höher sein. Es ist unklar, ob die Höhe der Gebäude auf maximal 7,5 m festgesetzt ist oder sich die Gebäudehöhe durch die Tiefgaragenüberdeckungen und das Pultdach erhöhen können. Bitte reichen Sie uns Informationen nach, woraus die konkrete (aufsummierte) Aufbauhöhe der Gebäude (inkl. Überdeckungen, Pultdach, o.ä.) hervorgeht.

Zitat: Begründung zum Bebauungsplan 291

„Entlang der Straße Buckhörner Moor reagiert der städtebauliche Entwurf auf die gegenüberliegende Doppelhausbebauung mit kleinteiligen, nur 2-geschossigen Einzelbaukörpern. Dies soll eine mehr aufgegliederte und offene und weniger abriegelnde Straßenansicht und eine dem Maßstab der umliegenden Bebauung angepasste Bauweise erzeugen“

Leider können wir Ihren Ausführungen anhand der tatsächlichen Bebauung des Buckhörner Moors nicht nachvollziehen. Die umliegende Bebauung ist im Verlauf des Buckhörner Moors (nur wenige Meter von den neuen Bebauungsplänen entfernt) anders bebaut als in Ihren Ausführungen geschildert. Dort befinden sich Reihenhäuser und auf der gegenüberliegenden Straßenansicht Wohngebäude. Dort wurde keine offene und weniger abriegelnde Straßenansicht erzeugt.

Aus Ihren Ausführungen wird daher nicht ersichtlich, wieso die Bebauung direkt am Buckhörner Moor durch kleinteilige Einzelbaukörper notwendig ist und nicht stattdessen oder ebenfalls kleinteilige, 2-geschossige Einzelbaukörper hinter unserem Grundstück gebaut werden sollten oder müssten. Die momentanen Bebauungspläne sehen durch das Langhaus in keiner Weise eine angepasste Bauweise hinsichtlich der Grundstücke im Deichgrafenweg vor. Es ist für uns vollkommen unverständlich, wie hier von einer aufgelockerten und verträglichen Bebauung gesprochen werden kann. Nachteilig für die Bewohner des Deichgrafenwegs [REDACTED] kommt hinzu, dass die Gärten zu den neu geplanten Gebäuden gerichtet sind (im Gegensatz zu den Gebäuden am Buckhörner Moor) und zudem (ebenfalls im Gegensatz zu den Gebäuden am Buckhörner Moor) der Abstand zu den neuen Gebäuden deutlich geringer ist.

Wir möchten Sie eindringlich bitten den Entwurf hinsichtlich der oben genannten Punkte und Bedenken zu überarbeiten. Zudem möchten wir anregen, in Ihrem Bebauungsplan die Möglichkeit


22846 Norderstedt

von kleinteiligen, 2-geschossigen Einzelbaukörpern hinter den Grundstücken des Deichgrafenwegs
 vorzusehen und den Langkörper stattdessen zentraler im Neubaugebiet einzuplanen.

Als weitere negative Auswirkung sehen wir die Gefahr von Bauschäden durch Erschütterungen und Setzungen durch die bevorstehenden Rammarbeiten in direkter Grundstücksnähe. Unser Haus wurde auf folgendem Fundament gebaut: Streifenfundament gem. stat. Berechnung, Stahlbetonsohle auf verdichtetem Baugrund. Leider fehlen uns Informationen (bspw. Gutachten), dass keine Gefahren (Schadensrisiken) bzw. Schäden durch diese Baumaßnahmen an unserem Gebäude und Außenanlagen entstehen können. Uns ist bisher nicht bekannt, dass durch die Stadt Norderstedt sichergestellt wird, dass keine Schäden entstehen. Bitte reichen Sie uns die notwendigen Informationen nach.

Wir möchten Sie eindringlich bitten unsere Anregungen, Einwände und Forderungen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 291 zu berücksichtigen.

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

Mit freundlichen Grüßen


22846 Norderstedt

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn. 5-0
2. 601. bel z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.

22846 Norderstedt

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

4. Zwischenbescheid erteilt am. 11.09.18
5. Liste notieren
6. zur Ref-Akte
12. APR. 2018
i.A. [Signature]

601	2		
-----	---	--	--

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

unser Zeichen, unsere Nachricht vom



Norderstedt, den
11. April 2018

**Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt, „Wohnen am Moorbekpark“;
hier: Stellungnahme zum obigen B-Plan im Verfahren**

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

1. Gebäudehöhen
2. Beeinträchtigung der Bestandsbebauung im Deichgrafenweg
3. Schadstoffbelastete Böden – Kontrolle der Abfuhr
4. Oberflächenentwässerung

Zu Punkt 1, Gebäudehöhen lt. Begründung zum B291 Seite 9

Warum wird angrenzend zur Bestandsbebauung des Deichgrafenweges beim letzten Gebäude der künftigen Bebauung im Wohnhof Nord in Richtung Moorbekpark, eine überwiegende Gebäudehöhe von 10,5 m ausgewiesen, obwohl der Textteil hier eine Sonderregelung von 7,5m vorsieht?

Aus der schriftlichen Formulierung der Sonderregelung ergibt sich eindeutig, dass für das gesamte Gebäude eine Gebäudehöhe von max. 7,5 m zulässig wäre. Dies wird aber in der Planzeichnung des B-Planes 291 nicht wiedergegeben.

Wir erwarten, dass die Sonderregelung lt. Textteil für das gesamte Gebäude in der Planzeichnung umgesetzt wird.

Zu Punkt 2, Beeinträchtigung der Bestandsbebauung im Deichgrafenweg

Lt. des Hydrogeologischen Gutachtens 2017 der Firma GTU wird unter Punkt 3.5 beschrieben, dass durch die erforderliche Grundwasserabsenkung während und nach der Bauphase mit Beeinträchtigungen des anliegenden Baubestandes zu rechnen ist.

22846 Norderstedt

Das Geotechnische Gutachten vom 07.04.2017 der Firma IGB beschreibt den Aushub einer ca. 3,6m tiefen Baugrube.

Betrachtet man den Inhalt beider Gutachten, so ergeben sich für uns daraus folgende Fragen:

A) Wie kann sichergestellt werden, dass es durch die Grundwasserabsenkung nicht zu Schäden an der Bestandsbebauung kommt?

B) Wie kann sichergestellt werden, dass es durch den Aushub und evtl. Rammarbeiten nicht zu Schäden an der Bestandsbebauung kommt?

Wir fordern ein Beweissicherungsverfahren vor Beginn der Bauarbeiten zu Lasten des Investors. Bei diesem Bauvorhaben, das erhebliche Eingriffe in das Grundwasser erforderlich macht, und die Auswirkungen auf die Bestandsbebauung nicht eindeutig absehbar sind, sollte es auch im Interesse des Bauträgers sein, dieses Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

Zu Punkt 3, Orientierende Schadstofferkundung, Punkt 11.3

Lt. Geotechnischem Gutachten vom 07.04.2017 der Firma IGB sind div. Bodenproben aus dem zukünftigen Baugebiet gezogen worden, die z.T. Schadstoffe aufweisen und in der Tabelle 6 u.a. als Mischprobe 2 (MP2 / Einbauklasse (EK) >2) bezeichnet wurden. Hier handelt es sich um erhöhte Gehalte des Summenparameters Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe nach Environmental Protection Agency (Summe PAK / EPA).

Wie wird sichergestellt, dass von dem Bodenaushub keine Gefahr ausgeht und eine fachgerechte Entsorgung auf einer Deponie erfolgt?

Welche Maßnahmen und Kontrollen trifft die Bauaufsicht der Stadt Norderstedt, damit diese kontaminierten Böden den gesetzlichen Vorgaben entsprechend behandelt werden?

Zu Punkt 4, Oberflächenentwässerung

Wie wird nach Fertigstellung der „auf Warften“ stehenden Gebäude und Tiefgaragen, die eine erhebliche Flächenversiegelung darstellen, besonders nach Starkregenereignissen sichergestellt, dass das Oberflächenwasser zügig abgeführt bzw. versickern kann, ohne dass die angrenzenden tieferliegenden Grundstücke und Reihenhäuser im Deichgrafenweg überflutet werden?

Mit freundlichen Grüßen

22846 Norderstedt
10.04.2018

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt
Und Verkehr, Fachbereich Planung
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Stadtverwaltung
Norderstedt

12. APR. 2018

601 12

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“
Im Zeitraum vom 12.03.2018 bis 12.04.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem Lesen des Gutachten GTU 1516038 sind bei uns große Bedenken entstanden. Im Gutachten werden durch Absinken des Grundwassers während der Bauphase Beeinträchtigung des anliegenden Baubestandes und der Vegetation im Moorbekpark erwartet.

1. Wie kann die Stadt Ihre Bürger und den Moorbekpark schützen?
2. Wer kommt für entstandene Schäden auf?

Wir erwarten vor Baubeginn eine schriftliche Zusage des Bauträgers, dass die Kosten für die Beseitigung von Schäden an unseren Gebäuden und an der Vegetation im Moorbekpark im vollem Umfang übernommen werden. Ggf. mit Hilfe eines Beweissicherungsverfahrens.

Bei Ausfall des Bauträgers durch Konkurs oder ähnliches, sollte die Stadt Norderstedt für die Kosten aufkommen.

Wir als Bürger der Stadt Norderstedt erwarten das unser Eigentum und das Eigentum der Stadt geschützt wird. Wir machen keine Gewinne mit unseren Grundstücken wie der Bauträger. Wir haben Eigentum erworben damit wir im Alter sorglos Leben können. Von den Bürgern wird erwartet das sie für Ihr Alter selber sorgen wir haben dies getan und können jetzt nachts nicht mehr schlafen, weil wir nicht wissen was da alles auf uns zu kommt.

Wir hoffen das sich die Politiker im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr für Ihre Bürger einsetzen und erwarten eine positive Antwort.

Mit freundlichen Grüßen,

