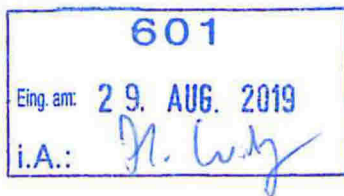


Einwender I

und [REDACTED] · Tucheler Weg [REDACTED] · 22844 Norderstedt



- Vfg.:**
1. 60.1 z. Ktn.
 2. 601 Mar z. Ktn.
 3. z. Ktn.
 4. Zwischenbescheid erteilt am. 29.08
 5. TÖP-Fachdienst.-Private
 5. Liste notieren ✓
 6. zur FB-Akte
- i.A.: H. Witz
- 2/9

Stadt Norderstedt

-Amt für Stadtentwicklung, Umwelt

und Verkehr, Herr Marwitz-

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Norderstedt, 28.08.2019

Stellungnahme und Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung Stonsdorfer Weg – Tucheler Weg.

Sehr geehrter Herr Marwitz,

bezugnehmend auf unsere Einwendungen im Protokoll zur öffentlichen Anhörung vom 13. August 2019, bitten wir Sie Teile dieser Stellungnahme und des Widerspruchs, die noch nicht im Protokoll vorhanden sind, zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan 2020 vom April 2008 und vom 28.02.19 ist für das beantragte Gebiet eine Nachverdichtung nicht geplant (siehe Abbildung 13 Wohnbauflächen. Anhang). Dabei soll es auch bleiben.

Hiermit widersprechen wir der vorgesehenen 22. Änderung des bisher, geltenden Bebauungsplanes 110, Stonsdorfer - Tucheler Weg.

Die Hainbuchenhecke begrenzt nicht nur ein Stück des Tucheler Weges, sondern das gesamte Grundstück entlang des Tucheler Weges und den öffentlichen Weg vor den Reihenhäusern Tucheler Weg [REDACTED] die gesamte Grundstücksgrenze zum Haus Stonsdorfer Weg [REDACTED], sowie das südlich hinter dem Haus Stonsdorfer Weg [REDACTED] von der allerdings schon einige abgeholzt wurden. Außerdem wird die über ca. 10 Jahre alte, gut gewachsene Linde auf dem Grundstück an der Ecke Stonsdorfer - Tucheler Weg durch die Bebauung vernichtet! Die bisherige Grünfläche auf der Tiefgarage, die Hecken und Bäume, dienen in über 50 Jahren, Insekten und Vögeln als Nahrungs- und Brutstätten. Diese würden vernichtet und damit die Umwelt nicht verbessert, sondern geschädigt. (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe a BauBG wurde nicht berücksichtigt).

Durch die Veränderungen am bestehenden Transformatorenhauses, Neubau bis an die Eckgrenzen des Grundstückes, werden Fußgänger und auf den Bürgersteigen, mit Fahrrädern fahrende Kinder, erheblich gefährdet, weil eine Kollision mit Benutzern des öffentlichen Weges vor den Reihenhäusern [REDACTED] unvermeidbar wird, da die Sicht zu den Wegen verdeckt wird. Es ist zu bedenken, dass der, dann an das direkt angrenzende Transformatorenhaus, Bürgersteig hauptsächlich von Schülern benutzt wird. Der Tucheler Weg ist ein stark genutzter Schulweg, was sicher auch der Grund war die Geschwindigkeit auf 30 km/h zu begrenzen.

Darüber hinaus wird die einzige Straßenlaterne, die, wenn auch nur spärlich, den öffentlichen Weg vor den Reihenhäusern beleuchtet, verdeckt.

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 19/0648 des Stuv am 07.11.2019
Hier: Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Es ist zu befürchten, dass die entstehenden Kosten durch den Umbau des Transformatorenhauses den Kunden der Stadtwerke angelastet werden und während des Umbaus mit langen Ausfallzeiten des Stroms zu rechnen ist.

Über 50 Jahre haben die Stadtwerke das Transformatorenhaus und das dazugehörige Gelände nicht gepflegt, nun auf einmal sollen für einen Umbau keine Kosten gescheut werden!?

Durch weitere Verdichtung der Bebauung und Änderung des Gesamtbildes würde die Bezeichnung „Gartenstadt Falkenberg“ an Bedeutung verlieren. Die Erwerber der Reihenhaussiedlung haben sich Anfang der 60er Jahre, unter hohen finanziellen Belastungen für dieses Gebiet entschieden um damals ihren Kindern und heute ihren Enkelkindern ein naturfreundliches, nicht von zusammengepferchten, hohen Häusern umgeben, wohnen zu ermöglichen. Durch die zu nahe Bebauung der vorgesehen Gebäuderiegel würden die Reihenhäuser Tucheler Weg 2a – 2h wertgemindert.

Die **Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§9(1) 24 BauGB)** sind nicht geklärt. Es wird nur vermutet, dass keine notwendig sind und sollen ggf. zum Entwurf ergänzt werden.

Selbst die erwähnten Zeilenbauten im Südwesten stehen sich nicht so dicht gegenüber wie in der 22.Änderung geplante Neubauten, sondern sind von großflächigen Rasenflächen umgeben die mit Büschen und über 50jährigen Bäumen bewachsen sind.

Den erwähnten hohen Stellplatzdruck hat die Stadtverwaltung mit verursacht in dem sie beim Umbau des Stonsdorfer Weges, die Parkplätze auf der Nordseite, Ost-West Richtung, beseitigt hat.

Die ehemals errichteten und für die Bewohner des Tucheler Weges gedachten Parkplätze waren und sind auch noch ausreichend wenn man diese als Anwohnerparkplätze einrichten würde, damit nicht Fahrzeuge jeglicher Art aus der Umgebung auf den ausgewiesenen Parkflächen, Bürgersteigen, Grünflächen und im Einmündungsbereich Stonsdorfer-, Tucheler Weg abgestellt würden.

Die Begründung, dass das Gebäude Stonsdorfer Weg 12a – b nicht barrierefrei ist und nur zehn öffentlich geförderte Wohnungen, von 34, gebaut werden sollen kann nicht der Grund für den Abriss des Gebäudes und den Neubau zweier, über die bisherige Höhe von III Stockwerken sein. Die jetzigen Bewohner des Gebäudes Stonsdorfer Weg 12a-b würden, gegenüber einer Sanierung, mit nicht vergleichbaren Mietsteigerungen belastet. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt weder die Interessen der jetzigen Mieter, noch der angrenzenden Anwohner, zumal nach der Übernahme des bisherigen Objektes durch die neuen Eigentümer der Eindruck vermittelt wurde, dass eine Sanierung erfolgen soll. Das geplante Objekt dient alleine der Gewinnoptimierung und nicht dazu bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und die Einwohnerzahl Norderstedts auf ca. 80.000 zu begrenzen.

Zitat Reimer Rathje vom 23.05.2019 im Hamburger Abendblatt.....“Die Leute werden zunehmend zusammengepfercht in immer enger werdenden Vierteln. An irgendeinem Punkt muss man sagen: es kann nicht jeder in Norderstedt wohnen!“

Die geplanten Gebäuderiegel beeinflussen, durch ihre Höhe und zu dichter, vermutlich Nichteinhaltung des Mindestabstandes, gemessen an der Höhe der Gebäuderiegel, Bebauung an die Grenze zu den bestehenden Reihenhäusern, erheblich die Lichtverhältnisse. Außerdem erhöht sich die Lärmbelastigung vom Stonsdorfer Weg in die Richtung der Reihenhäuser Tucheler Weg 2a-2h, durch die schallführende Anordnung der Gebäuderiegel, zu den Reihenhäusern erheblich.

Die Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,4 ist zwar zulässig, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Unseres Erachtens wäre die GRZ 0,30 (870m²bebaubare Fläche) angemessen um die neuen Gebäude nicht zu nah an die südliche Grundstücksgrenze gegenüber den Reihenhäusern 2a bis 2h Tucheler Weg zu platzieren.

Durch die geplanten Staffelgeschosse würde das Gesamtbild der Umgebung erheblich gestört und nicht den bisher geltenden Vorschriften (Satteldach) entsprechen.

Durch die nah angrenzenden Bauarbeiten an die Reihenhäuser entsteht erhebliche Lärm- und Schmutzbelästigung. Eine Beschädigung der Reihenhäuser ■■■■ ist nicht auszuschließen!

Außerdem ist durch die An- und Abfahrten von Baufahrzeugen im Tucheler Weg eine starke Behinderung und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer, insbesondere der Schulkinder, zu befürchten.

Ob durch den Umbau der Tiefgarage mehr Stellplätze geschaffen werden wird bezweifelt. Bisher sind dort 30 Plätze vorhanden. Verloren gehen auf den vorhandenen Freiflächen 24, gesamt 54 Stellplätze. Geht man davon aus, dass die Wohnungsinhaber, Mieter, maximal ein Fahrzeug besitzen, von ihnen 12 Stellplätze nutzbar, verbleiben 42 Stellplätze für Fremdmietler. Durch die Erhöhung der Anzahl von Wohnungen auf 34, erhöht sich die Stellplatzgröße der neuen Tiefgarage auf 54 (bisherige nutzbare Stellplätze, Garage (30) und freie (20+4). Um für alle künftigen Wohnungsmieter und bisherigen Fremdmietler **müsste die Tiefgarage 76 Stellplätze betragen**. Durch eine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen von 12 auf 34 werden alleine 22 Stellplätze mehr benötigt! Durch die Schaffung von ca. 4 Stellplätzen durch die Verlegung des Bürgersteiges im Tucheler Weg würden keine Stellplätze mehr, sondern zum jetzigen Bestand 18 weniger geschaffen. Wir lehnen die zu erwartenden Kosten für die Erweiterung und Beschädigung des Tucheler Weges die durch die geplanten Baumaßnahmen entstehen ab!

Bisher fehlt die Angabe über die zu bauende Anzahl von Stellplätzen. Möglichst groß ist ein sehr dehnbarer Begriff!

Durch die mögliche Planung von Abstellanlagen für Fahrräder, mögliches Bikesharing mit Lastenräder, Ladestationen für E-Bikes und E-Autos wird der Platzmangel verstärkt und die Wohnqualität gemindert. Durch die Erweiterung des südöstlichen Querschnitts des Tucheler Weges mit weiteren Parkstreifen und einem temporären Lieferantenparkplatz würden Bäume und der vorhandene Grünstreifen vernichtet. Die Anwohner des Tucheler Weges würden mal wieder mit erheblichen Kosten belastet.

Die ausstehenden Ergänzungen zu Immissionen und Artenschutz, deren Bekanntgabe, erwarten wir vor einer endgültigen Entscheidung über die 22.Änderung des Bebauungsplanes 110 Stonsdorfer Weg- Tucheler Weg.

Wir bitten die Stadtvertretung den Antrag auf Änderung des Bebauungsplan 110, 22.Änderung zum Wohle des Stadtviertels (Quartier) „Gartenstadt Falkenberg“ und der Be- und Anwohner abzulehnen.

Mit freundlichen Grüßen

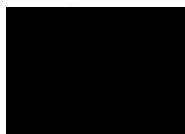
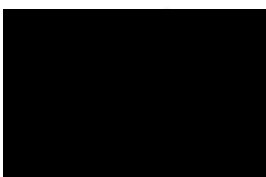
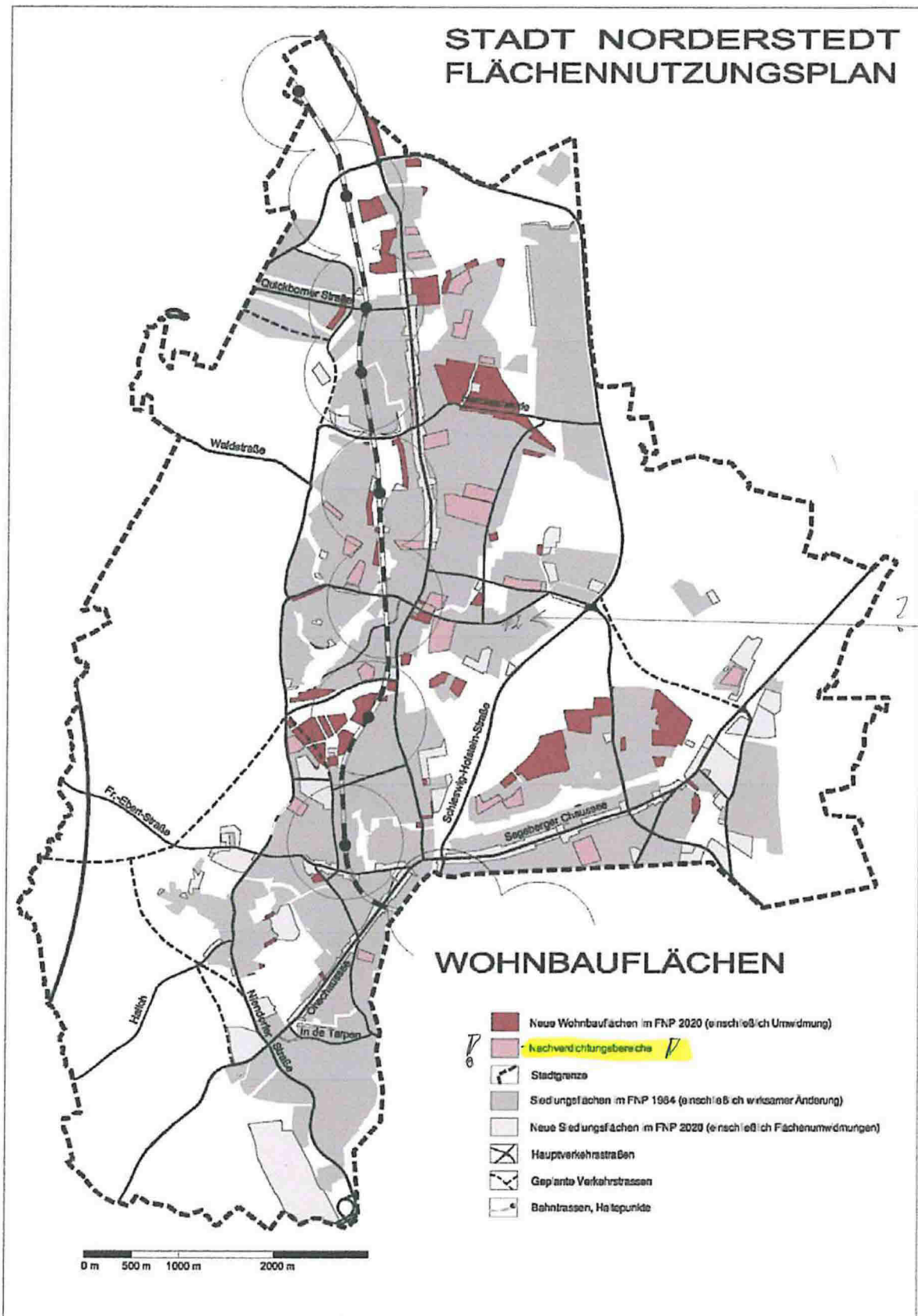
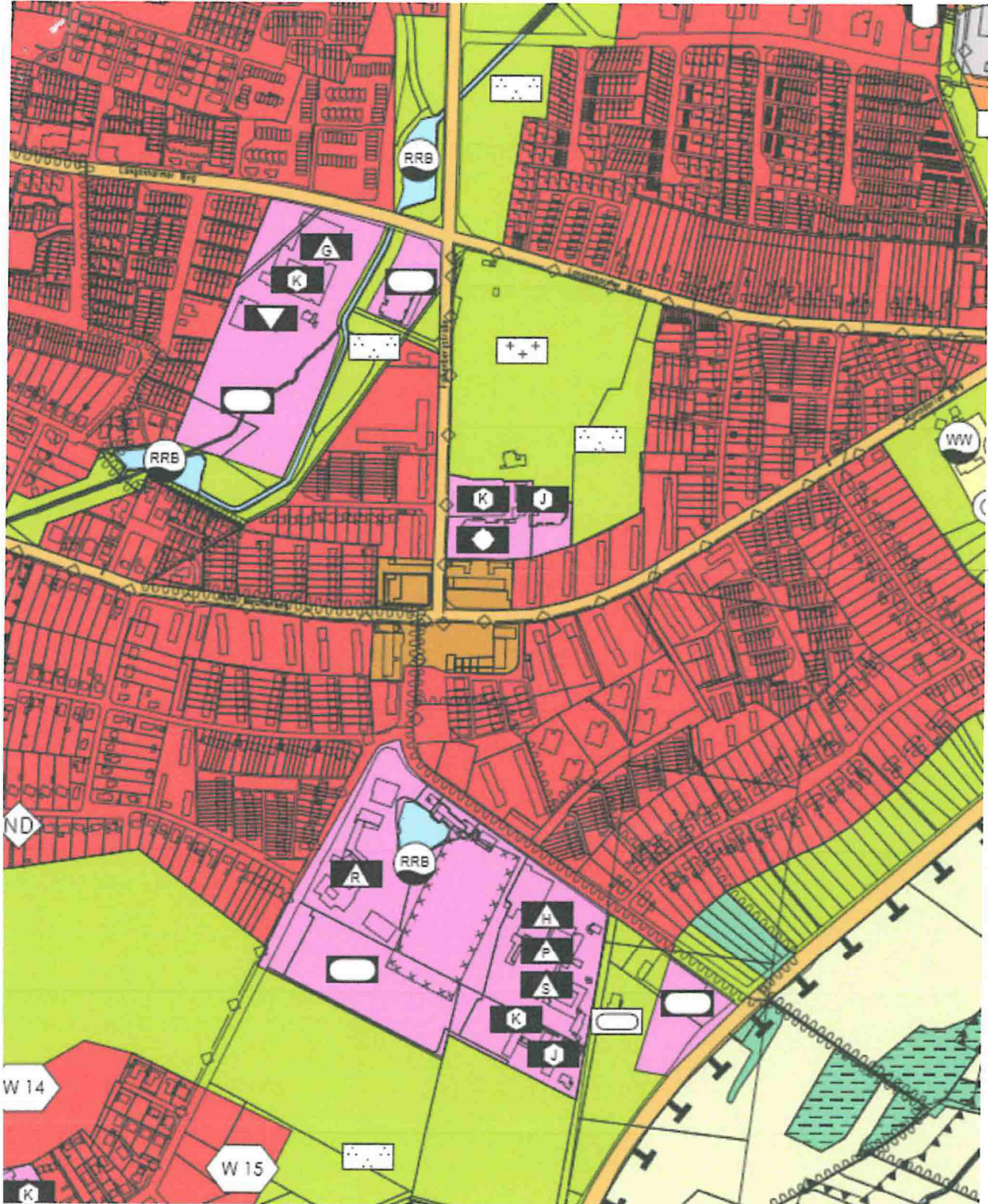


Abbildung 13: Wohnbauflächen



Quelle: Eigene Darstellung



Stend.wg. 12 atk

v. 28.2.19

Einwender II

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich Planung

Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Vfg.:

1. 60.1 z. Ktn.
2. 601 Mar z. Ktn.
3. z. Ktn.
- z. Ktn.
- z. Ktn.

4. Zwischenbescheid erteilt am. 10.05.15
5. TÖP-Fachdienst.-Private
5. Liste notieren ✓
6. zur FÜ -Akte

i.A.: M. Weg

Quickborn, den 09.09.2019

Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung „Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg“

Stellungnahme



Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümerin des Reihenhauses Tucheler Weg (Flurstück) und mein Grundstück grenzt direkt an das Neubauvorhaben. Grundsätzlich kann ich nachvollziehen, dass die Stadt Norderstedt und auch der neue Eigentümer die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum anstreben und dies durch eine Nachverdichtung im bestehenden Wohnquartier erfolgen soll.

Im Kern dreht es sich um die Frage, wie man eine angemessene Nachverdichtung sachgerecht in die bestehende Bebauung integriert und dabei die gleichberechtigten Interessen der Anrainer berücksichtigt. Sicherlich wäre es hierfür hilfreich gewesen, wenn bereits im Vorfeld der neue Eigentümer seine ersten Überlegungen und Pläne zumindest den direkt betroffenen Grundstückseigentümern der Reihenauszeile Tucheler Weg im persönlichen Gespräch vorgestellt hätte.

Im Einzelnen bitte ich folgende Einwendungen im Zuge der weiteren Beratungen zu berücksichtigen:

1. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich offensichtlich nicht um einen Angebotsbebauungsplan, der auf definierten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Norderstedt basiert und das Ziel hat, Norderstedt grüner, ökologischer und lebenswerter zu machen. Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich wohl eher um eine so genannte Investorenplanung oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Umso wichtiger ist die Einbindung der Anrainer, um einen Bebauungsplan partizipatorisch zu entwickeln. Nur im Dialog können Art und Maß der Nutzung konfliktreduzierend angepasst werden. Hierbei sind Umweltaspekte – wie z.B. Auswirkungen auf Heckenbrüter – in jedem Fall auch einzubeziehen.
2. Die vorgesehene Erhöhung der GRZ von 0,25 auf 0,4 führt zu einer erheblichen zusätzlichen Bebauung des Grundstückes. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung im direkten und angrenzenden Umfeld, fügen sich die beiden geplanten Gebäuderiegel nicht harmonisch ein. Bei allem berechtigten Interesse Wohnraum zu schaffen, darf dies nicht dazu führen, dass die Messlatte immer weiter nach oben verschoben wird. Das Wohngebiet rund um den Harksheider Markt muss seinen bisherigen Charakter behalten und auch in Zukunft lebenswert bleiben. Eine

Erhöhung der GRZ auf 0,35 stellt daher einen sachgerechten Kompromiss zwischen partikularen Investoreninteressen, städtebaulichen Aspekten, in Norderstedt bestehender erhöhter Wohnungsnachfrage, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, harmonischer Einbettung in das bestehende Umfeld und Regelungen im Sinne der Allgemeinheit sowie der angrenzenden Anrainer.

3. Die geplante Breite von 18 m und die Höhe von drei Vollgeschossen plus zusätzlichem Staffelgeschoss führen zu einer unangemessenen Mächtigkeit der beiden Bauriegel. Sie fügen sich nicht adäquat in das bauliche Umfeld ein und stören das gewachsene Bild der bestehenden Bebauung. Die Breite sollte daher maßgeblich reduziert werden, um den Eindruck der besonderen Mächtigkeit entgegenzuwirken. Eine Breite von 16 m würde eine filigrane Baustruktur bewirken, die sich harmonischer in das Umfeld einfügt.
4. Der westliche Bauriegel hält – entsprechend der vorliegenden Planungen - nur in etwa den gesetzlichen Mindestbauabstand gemäß der Bauordnung ein. Insbesondere die Bewohner der dahinterliegenden Reihenhäuser Tucheler Weg [REDACTED] werden durch den geringen Abstand erhebliche Einbußen an Helligkeit erfahren und das Gefühl haben „erdrückt zu werden“. Daher sollte ein größerer Bauabstand eingehalten werden, entweder durch eine Verkürzung des Bauriegels oder durch die Verlagerung in Richtung des Stonsdorfer Weges, dann würde keinem Anrainer Nachteile entstehen. Da an anderer Stelle auch von baurechtlichen Grundsätzen abgewichen werden soll, wäre hier sicherlich auch eine Lösung in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt möglich.
5. In der Informationsveranstaltung vom 13.08.2019 wurde ausgeführt, dass eine Tiefgarage mit rd. 50 Stellplätzen geplant ist. Leider geht aus den bisherigen Planungsunterlagen nicht eindeutig hervor, wie viele Stellplätze bislang vorhanden sind. Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan müssten es 46 Stellplätze sein. Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass durch den neuen Bebauungsplan der Parkplatzdruck im Wohnquartier erheblich ansteigen wird. Derzeit gibt es 12 WE mit 46 Stellplätzen, die nicht vollständig von den Bewohnern benötigt werden. Dies sicherlich auch in Abhängigkeit zu den noch günstigen Mieten und entsprechenden wirtschaftlichen Möglichkeiten der Bewohner. Bei den jetzt geplanten 34 WE werden auch die avisierten 50 Stellplätze nicht ausreichen, um nicht benötigte Stellplätze im bisherigen Umfang an Anrainer zu vermieten. Auch der mögliche Ausbau von rd. fünf Stellplätzen auf öffentlichem Grund am Tucheler Weg wird eine nahezu Verdreifachung der WE nicht annähernd kompensieren. Die Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan, dass das Bauvorhaben dazu beitragen wird, den Parkplatzdruck im Gebiet weiterhin zu lindern (Seite 7, Ruhender Verkehr und Mobilitätskonzept), steht zumindest in Frage. Eine Garantie seitens des Eigentümers eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen an Anrainer zu vermieten, besteht nicht. Insoweit braucht es andere Lösungsansätze der Stadt Norderstedt, um ausreichenden Parkraum zu schaffen und die Entwicklung nicht noch negativ zu beschleunigen. Viele ältere Anrainer sind aus gesundheitlichen Gründen auf ihr Auto angewiesen und können nicht auf Bus/Bahn oder Fahrrad ausweichen. Eine Reduzierung der angedachten 34 WE auf 25 WE würde eine merkliche Entspannung bewirken.
6. Ich halte eine große Tiefgarage mit möglichst vielen Stellplätzen vor dem Hintergrund des Parkplatzdruckes und einer etwaigen Möglichkeit für Anrainer Stellplätze anzumieten, für grundsätzlich begrüßenswert. Für die Tiefgarage soll eine Ausnahmeregelung erfolgen, dass das Höchstmaß auf eine GRZ von 0,8 begrenzt wird. Dies führt in der Planung dazu, dass die südliche Baugrenze in nur einem sehr geringen Abstand zur bestehenden Reihenhausezeile Tucheler Weg [REDACTED] verläuft.

Hinzu kommt, dass die planungsrechtliche Festsetzung unter Pkt. 3.1 ausnahmsweise eine „geringfügige“ Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässt. Im Zuge des Abrisses der bestehenden Tiefgarage und dem Neubau werden Abbrucharbeiten und ein raumgreifendes, tiefes Auskoffern mit erheblichen Erdbewegungen sowie ggf. Rammtätigkeiten (Spundwände) erforderlich sein. Hieraus resultieren Erschütterungen und andere Beeinträchtigungen (z.B. Veränderung des Grundwasserspiegels) für die direkt angrenzende Bebauung. Es ist daher zwingend erforderlich, dass gegenüber den Reihenhäusern ein größerer Abstand eingehalten wird – d. h. die Baugrenze zurückverlegt wird - und durch einen unabhängigen Sachverständigen für die Reihenhäuser im Vorwege eine Bestandsaufnahme und ein laufendes Monitoring erfolgt:

- Begutachtung und Beschreibung der Fassadenflächen
 - Begutachtung und Beschreibung der Bauzustände in Innenräumen vom Keller bis zum Dachgeschoss (z.B. Gängigkeit von Fenstern, Türen)
 - Textliche Beschreibung und Fotodokumentation von Vorschäden, im Falle von Rissbildern mit Rissverlauf und Angabe zu Entwicklungsrichtung, Risslänge, etc.
 - Laufendes Monitoring mit Gipsmarken und anderen geeigneten Hilfsmitteln und entsprechender kontinuierlicher Begleitung durch den unabhängigen Sachverständigen
7. Die Hecke an der südlichen Grundstücksgrenze soll gemäß der Begründung zum Bebauungsplan (3. Städtebauliches Konzept, Natur und Landschaft) zum Erhalt festgesetzt werden. Vor dem Hintergrund, dass die Baugrube direkt an der Hecke verlaufen wird, erscheint es nahezu ausgeschlossen, dass die bestehende Bepflanzung schadlos die Bauzeit übersteht. Es bedarf geeigneter Vorgaben für den Bauherrn, wie er Sorge dafür zu tragen hat, dass der Heckenbepflanzung kein Schaden entsteht. Eine reine Nachpflanzung wird dem über Jahre gewachsenen Charakter nicht gerecht.
8. Durch den geringen Abstand zwischen den Neubauvorhaben und der Reihenhauszeile Tucheler Weg [REDACTED] werden im Zuge der Bauphase erhebliche Emissionen von Staub und Lärm erfolgen. Hier ist durch geeignete Maßnahmen darauf hinzuwirken, dass die Belastung möglichst niedrig bleibt. Insoweit ist eine Lärm- und Staubschutzwand, die ausreichenden Schutz bietet, vorzusehen.
9. Durch die Ausschöpfung einer maximalen GRZ von 0,8 sowie einem möglichen Überschreiten der Baugrenzen um weitere 0,5m, verbleibt auf dem Baugrundstück nahezu kein Raum für die notwendige Baustelleneinrichtung und die Lieferung und Lagerung von Baumaterial. Dies bedeutet, dass über mehrere Jahre im Gebiet Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg nicht nur die bestehenden 46 Stellplätze Wegfallen, sondern dass durch eine Sondernutzung von öffentlichem Grund (Stellplätze, Fußwege, ggf. Fahrstreifen) weitere Flächen für die Bewohner des Wohnquartieres längerfristig nicht nutzbar sind. Zu berücksichtigen ist auch der erhebliche LKW-Verkehr (Abbruch, Erdreich, Baumaterial) sowie die Staub- und Lärmentwicklung. Eine Reduzierung der geplanten 34 WE würde eine schnellere Bauzeit sowie ggf. Schaffung von Flächen für den Betrieb der Baustelle bewirken. Die Belastungen insgesamt würden sich hierdurch im Wohnquartier reduzieren.
10. Zur plastischen Veranschaulichung der Dimensionen ist für die Beratungen im Stadtausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr ein maßstabgerechtes 3D-Modell zu erstellen, dass insbesondere neben den geplanten zwei Bauriegeln auch die angrenzende bzw. umliegende bestehende Bebauung beinhaltet. Eine

zweidimensionale Darstellung verdeutlicht nicht ausreichend, wie einschneidend sich die Bebauungssituation durch die geplante Neubebauung verändert. Ergänzend ist die Erstellung eines Schattenwurfprofils erforderlich. Diese Darstellungen benötigen die Mandatsträger, um eine sachgerechte Entscheidung – unter Berücksichtigung aller berechtigten Interessen der Beteiligten – treffen zu können.

11. Zudem sind aufgrund der erhöhten GFZ, geringen Abstandsflächen zu den angrenzenden Grundstücken und der hohen Geschossigkeit bzw. baulichen Höhe wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke zu erwarten. Die nahezu Verdreifachung der Anzahl von WE führt zu einer Verminderung der Wohnqualität in den Bestandsimmobilien sowie einer Wertminderung. Die Vermiet- und Verkaufbarkeit wird dadurch reduziert.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender III

Familie [REDACTED] Tucherler Weg [REDACTED] 22844 Norderstedt

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

Norderstedt, 10.09.2019

Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung, „Stonsdorfer Weg / Tucherler Weg“ -Stellungnahme-

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Endreihenhauses Tucherler Weg [REDACTED] (Fluhrstück [REDACTED]) und unser Grundstück grenzt unmittelbar an das Neubauvorhaben.

An der Informationsveranstaltung am 13.08.2019 im Plenarsaal des Rathauses haben wir teilgenommen.

Die im Internet vorgestellten Planungen haben wir mit großem Interesse studiert. Folgende Punkte sind uns besonders wichtig:

Die Stellplatzsituation ist in den letzten Jahren drastisch schlechter geworden.

Wir haben 2 Stellplätze in der aktuell vorhandenen Tiefgarage angemietet.

Dahingehend sind wir erfreut, dass wieder eine Tiefgarage geplant ist, in der auch Anwohner aus der Nachbarschaft einen Stellplatz anmieten könnten.

Aus den Planungszeichnungen kann man schließen, dass die Größe der Tiefgarage sich über die gesamte Grundstücksfläche erstrecken wird, um möglichst viele Stellplätze bieten zu können.

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die aktuell schon angespannte Stellplatzsituation in der Bauphase des Neubaus dramatisch verschlechtern und zuspitzen wird. Wie wird die Stadt Norderstedt da unterstützen?

Unsere Befürchtung ist, dass die Reihenhäuser im Tucherler Weg [REDACTED] durch die Ausschachtung des Grundstücks in Mitleidenschaft in Form von Setzrissen oder sonstigen Schäden durch die Bodenverdichtung und den Bodenaushub davon tragen könnten.

Wer kommt für mögliche Schäden an den Gebäuden auf?

Seite 2 zur Stellungnahme Familie [REDACTED]

Hierzu ist es dringend notwendig, dass der aktuelle Gebäudezustand eines jeden Hauses der Reihe Tucheler Weg [REDACTED] festgestellt und dokumentiert wird. Die Kosten dieser Feststellung sollte die Stadt Norderstedt oder der Bauherr des Neubauvorhabens tragen. Ebenso sollten die eventuell entstehenden Schäden an der Bestandsbebauung durch die Stadt Norderstedt / den Bauherrn getragen werden. Dazu sollte je Hauseinheit ein Vertrag abgeschlossen werden. Das Gleiche gilt für die Fußwege und den Straßenbelag des Tucheler Wegs.

Des Weiteren steht in der Baubeschreibung, dass die Bauriegel in südöstlicher Ausrichtung zum Stonsdorfer Weg hin gebaut werden sollen um eine optimale Beleuchtung der Wohneinheiten zu erhalten. Was ist aber mit den Bestandshäusern im Tucheler Weg? Deren „optimale“ Beleuchtung –trotz Nordlage- ist dann nicht mehr gegeben. Daher wäre eine andere Ausrichtung der Bebauungsplanung sinnvoll.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Sehr geehrter Herr Marwitz,
Sehr geehrter Herr Winterberg,
Sehr geehrter Herr Kremer-Cymbala,

Anbei unsere Gedanken /Ideen bezüglich des Bebauungsplans 110.

Vielen Dank für die Möglichkeit unsere Punkte einzubringen, wir hoffen Sie können Anregungen berücksichtigen und Bedenken nachvollziehen und ernst nehmen .

Bitte teilen Sie mit, ob die Mail Sie erreicht hat.

Viele Grüße



Einwender IV

12.09.2019

Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung

Anmerkungen/Einwände/Anregungen von Anwohnern

1.

Zustand des jetzigen Hauses:

In der Norderstedter Zeitung wird berichtet, dass das Mehrfamilienhaus am Tucheler Weg ■ in die Jahre gekommen ist. Das Gebäude ist jünger als die rundherum stehenden Reihenhäuser. Müssen diese, weil sie älter sind noch vor dem Mehrfamilienhaus abgerissen werden? Nein, natürlich nicht, denn hier haben die Besitzer größtenteils Arbeit und Geld hineingesteckt, um diese in einem guten Zustand zu erhalten und liebevoll zu modernisieren. Der Spruch, ‚Eigentum verpflichtet‘ sollte für Reihenhäuser **und** Mehrfamilienhäuser gelten. Dies ist auch im Sinne der Gemeinde Norderstedt, denn ein verfallenes Haus steigert nicht die Attraktivität eines Straßenzuges. Die Farbe am Gebäude ist noch der erste Anstrich. Teilweise gab es durch veraltete Durchlauferhitzer etc. schon gefährliche Situationen durch und für dieses Mehrfamilienhaus. Die Mieten wurden bezogen, doch keinerlei Pflege und Instandhaltung betrieben. Wer sorgt dafür, dass das bei den neuen Blocks nicht auch so geschehen wird? Wie können diese Zweifel entkräftet werden? Warum müssen die, die sich um ihr Grundstück kümmern jetzt Lärm und Bauschäden und durch die Verdichtung der Bebauung Wertverluste in Kauf nehmen?

2.

Staffelgeschoss

Die Siedlung am Tucheler Weg hat Satteldächer. Der Charakter der Siedlung musste bei Anbauten bisher durch Satteldächer erhalten bleiben. Warum gilt diese Regel nicht für den geplanten Neubau, das ist nicht konsequent. Die Höhe der neuen Gebäude passt ebenfalls nicht zur vorhandenen Bebauung, die Häuser dahinter und daneben werden ‚erdrückt‘. Die Gärten und Fenster der angrenzenden Reihenhäuser oder der gegenüberliegenden Wohnungen verlieren Privatsphäre, wenn von höheren Gebäuden auf sie geschaut werden kann.

3.

Tiefgarage

3.1. Lärm/ Schmutz/Scheinwerferlicht

Gesteigerte Lärmbelastung durch die Tiefgarage bei Vergrößerung der Stellplatzanzahl in der Garage. Jedes Auto und Motorrad, das die Garage verlässt, erzeugt Lärm und durch die Ausfahrt auf einer Rampe Lichtbelästigung durch Scheinwerfer, die in Wohn – und Schlafzimmerfenster scheinen.

Das Garagentor klappt und die Rosten an der Garageneinfahrt scheppern, wenn die Fahrzeuge dort drüberfahren. Einige Fahrer haben zudem lautes Radioprogramm an, an dem die Anlieger teilhaben, wenn Dinge Ein – und Ausgeladen werden bzw. Personen oben an der Straße zusteigen. Da nicht alle

Mieter der Tiefgarage in der direkten Nachbarschaft wohnen, werden zum Warentransport Sackkarren oder sonstige Utensilien genutzt, die dann auch über das Pflaster rubbeln. Eine Freude sind auch die Zigarettenkippen, denn vor dem Einsteigen werden diese noch schnell auf den Tucheler Weg geworfen. Welche Ideen gibt es, diesbezüglich Abhilfe zu schaffen, wenn es noch mehr Plätze in der Garage gibt?

3.2. Gefährdung/Rückstau

Der Tucheler Weg wird durch Grund – und Vorschulkinder als Schulweg genutzt. Teilweise lernen Kinder im Tucheler Weg Radfahren und spielen dort. Die Fahrzeuge, die aus der Tiefgarage in den Tucheler Weg fahren, stellen eine Gefahr für kreuzende Fußgänger und Radfahrer dar. An der Einmündung Tucheler Weg/Stonsdorfer Weg, ist die Straßen Einsicht bei Ausfahren aus dem Tucheler Weg extrem unübersichtlich. Dies ist bedingt durch den Straßen Verlauf an dieser Stelle (Knick) und der ständig zugeparkte Parkstreifen, oftmals mit größeren Fahrzeugen. Viele Fahrzeugführer biegen daher rechts herum Richtung Kreisel aus dem Tucheler Weg, obwohl sie eigentlich links herum fahren wollen. Somit wird der Stonsdorfer Weg unnütz belastet, ebenso der Kreisel am Ende der Straße. Auch im Kreisel werden durch diesen unnützen ‚Wendeverkehr‘ Verkehrsteilnehmer unnütz gefährdet und die Umwelt belastet mit Lärm und Abgasen .

Der Stonsdorfer Weg ist stark befahren, zum Teil mit höherer Geschwindigkeit als gestattet.

Fahrzeuge, die aus dem Tucheler Weg wollen, stehen an der Ecke und warten auf eine Gelegenheit zum Abbiegen, es gibt Rückstaus, die bei einer höheren Fahrzeuganzahl länger werden und die Anlieger belästigen. Parkt dann verbotenerweise noch jemand auf der Fahrbahn des Tucheler Weges im vorderen Bereich, gibt es Rückstaus bis in den Stonsdorfer Weg und damit gefährliche Situationen. Etwas Linderung würde ein Spiegel an der Einmündung bringen.

Bitte daher die Einfahrt der Tiefgarage direkt auf den Stonsdorfer Weg legen. Diese Einmündung ist zudem übersichtlicher.

4. Parkplätze

Ich lege diesem Schreiben einen Auszug eines Gerichtsurteils zum Thema Strassenaus/Umbau am Stonsdorfer Weg bei. Hier gab es die Feststellung, dass der Strassenausbau Vorteile für die Anwohner mit sich bringt und sie daher zur Zahlung heranzuziehen sind.

Zum Thema Parkplätze wurde angemerkt, dass zwar die beidseitigen Parkstreifen entfallen, statt 94 Plätzen jetzt 26 Stellplätze weniger da sind, doch eigentlich ja im Bereich Marktplatz zwei große öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Somit sei von einer Funktionsbeeinträchtigung bei öffentlichen Parkplätzen keine Rede. Dies war u.a. ein Grund zur Abweisung der Klage.

Zurück zum Artikel der Norderstedter Zeitung, hier ist von Parkdruck die Rede. Wie kann das sein?

Die Parkplätze und der Umbau inklusive Toilettenhaus waren in den Anliegerzahlungen mit eingerechnet. Doch nun ist dort ein Parken lediglich mit Parkscheibe in begrenzter Zeit möglich. Für die Geschäfte, Restaurationen sowie Bank Ärzte am Markt wird ein Großteil der Plätze belegt. Samstagvormittag entfallen die Plätze ganz wegen des Wochenmarktes. Welchen Mehrwert haben diese für die Anwohner vom Tucheler Weg oder Stonsdorfer Weg auf Höhe des Tucheler Weges?

Wären **Anliegerparkausweise** für den Tucheler Weg ein gangbarer Weg?

Somit könnte auch Fremdparken vermieden werden. Teilweise stehen Fahrzeuge von Stadtparkbesuchern sowie Urlaubern, die das Parkgeld am Flughafen sparen und mit der Taxe von Norderstedt fahren auf den knapp bemessenen Plätzen. Zudem stehen nicht nur PKW am Tucheler Weg, vermehrt auch Lieferwagen und Handwerkerfahrzeuge. Diese benötigen mehr Platz und machen die Straße unübersichtlicher, weil man nicht herüber bzw. durch die Scheiben hindurch schauen kann.

Kann ein Kontingent an den öffentlichen Parkplätzen am Markt für die Anlieger ebenfalls über Anliegerparkausweise reserviert werden? Schließlich haben sie diese Plätze auch mit bezahlt.

Was geschieht mit den Fahrzeugen aus der Tiefgarage und den oberirdischen Parkplätzen im Falle eines Neubaus? Wo bleiben diese Fahrzeuge dann? In der Waldschneise Ecke Stonsdorfer Weg gab es einen öffentlichen Parkplatz, dieser scheint von der Gemeinde verkauft zu sein, auch diese Plätze in diesem Bereich fallen somit weg.

Wenn statt 12 Wohnungen ca. 34 Wohnungen geplant sind, werden die neu vorgesehen ca. 50 Plätze der Tiefgarage sicherlich durch die Bewohner der 34 Wohnungen belegt sein. Es werden schätzungsweise weniger Plätze zur Vermietung an Anwohner zur Verfügung stehen als bisher.

Das Argument, Stellplätze für die Nachbarschaft zu schaffen kann ich unter diesen Voraussetzungen nicht nachvollziehen, ich sehe eher eine Verschlechterung in gesamt Hinsicht für die Nachbarschaft.

Pflegedienste beispielsweise können nicht in der Umgebung der Patienten parken oder riskieren Strafen und gefährliche Situationen. Sicherlich gibt es hier weitere Beispiele.

5. Lärm/Erschütterungen/Schäden durch Baustelle

Hier ist interessant, wie mit der Regulierung entstandener Schäden umgegangen werden soll. Von welcher Seite wird die eventuelle Baustelle bewirtschaftet, wie werden Anwohner informiert und unterstützt?

Wer ist Ansprechpartner?

6. Müllabfuhr

Momentan werden Müllbehälter zum Tucheler Weg hin deponiert. Die Abfuhr der vorhandenen Behälter nimmt einige Zeit in Anspruch. Das bedeutet Lärm, Geruch und blockierte Strasse. Wie sieht das neue Müllkonzept aus?

7. Lieferverkehr/Besucher/Handwerker

Wo parken die neuen Anwohner, wenn sie Einkäufe hereinbringen wollen? Gibt es einen Fahrstuhl von der Tiefgarage um Haus? Wo parken die Besucher der neuen Anwohner, wenn jetzt schon kein Platz ist? Wo halten die Paketboten? Wo werden Getränkeboxen etc. angeliefert?

8. Ausbau Tucheler Weg?

In der Beschreibung zum Bebauungsplan wird ein Ausbau des Tucheler Weges erwähnt.

Ist der Neubau ein Auftakt für weitere Veränderungen? Dann sollten die Anwohner bitte fairerweise von Anfang an informiert werden.

In der Hoffnung, dass Sie Anregungen aus diesem Schreiben berücksichtigen werden und vorhandene Bedenken nachvollziehen können, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Familie [REDACTED]

Stonsdorfer Weg [REDACTED]

22844 Norderstedt

PS: Bitte bestätigen Sie uns den Eingang dieses Schreibens, damit wir sicher sein können, dass die Mail richtig angekommen ist, danke.

Die der Berechnung der Vorausleistungen zugrunde liegende Ausbaumaßnahme stellt sich als beitragspflichtige Umbaumaßnahme dar. Soweit im Bereich des Stonsdorfer Weges vom Romintener Weg bis zur Kreisverkehrsanlage statt der dort vorhandenen Sickerschächte erstmals eine Oberflächenentwässerung in Form von Straßeneinläufen mit Anschluss an eine Regenwasserkanalisation hergestellt wurden, ist eine beitragspflichtige Ausbaumaßnahme im Sinne einer Herstellungsmaßnahme anzunehmen, die für die Benutzung der Straße und damit auch für die Anlieger vorteilhaft ist. In gleicher Weise ist die erstmalige Herstellung von Straßenbegleitgrün zu qualifizieren. Die im Zuge der übrigen Umbauten erforderliche Umsetzung von Beleuchtungskörpern ist der Umbaumaßnahme und die Verdichtung der Beleuchtungseinrichtungen als Verbesserungsmaßnahme einzuordnen.

Die Neuanlage der Fahrbahn unter Verbreiterung auf 6,50 m, die Neuanlage beidseitiger neuer Radwege unter gleichzeitiger Verbreiterung, unter gleichzeitiger Neuanlage beidseitiger Gehwege mit teilweiser Verschmälerung und die Anlage eines neuen, nur einseitigen (verschwenkten) Parkstreifens stellten sich als vorteilhafte Umbaumaßnahme dar. Es kann dahinstehen, ob angesichts der Tatsache, dass die ursprünglichen Einrichtungen größtenteils aus dem Jahre 1966 stammen, auch von einer nochmaligen Herstellung, die ebenfalls eine beitragspflichtige Ausbaumaßnahme darstellt, gesprochen werden kann. Die Neuordnung der flächenmäßigen Teileinrichtungen der Straße (Verbreiterung der Fahrbahn und der Radwege zu Lasten der Gehwege unter Wegfall eines Parkstreifens) führt zu der verbesserten Inanspruchnahmefähigkeit der Straße sowohl durch den Kfz-Verkehr als auch durch den Radverkehr, ohne dass der Fußgängerverkehr in relevanter Weise beeinträchtigt wäre. Vielmehr sind die beidseitigen Gehwege mit einer ausreichenden Mindestbreite von 1,50 m hergestellt worden. Eine Funktionsbeeinträchtigung der Gehwege ist somit nicht gegeben.

Die Vorteile aus der Umbaumaßnahme werden auch nicht teilweise durch Nachteile kompensiert, die mit der Reduzierung der Zahl der Parkplätze (nur noch ein Parkstreifen, statt zweier Parkstreifen) einhergehen. Die Kompensation von Vorteilen durch eine Umbaumaßnahme durch eingetretene Nachteile käme nur in Betracht, wenn durch die Umbaumaßnahme eine Teileinrichtung in ihrer Funktionsfähigkeit wesentlich beeinträchtigt wäre (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 24.02.1999 - 2 L 146/96, SchIHAnz 1999, 190 ff.). Letzteres ist jedoch nicht der Fall. Nach den Angaben der Beklagten, an deren Richtigkeit Zweifel nicht bestehen, standen mit den beidseitigen Parkstreifen ursprünglich 94

7
0
Parkplätze zur Verfügung, die nach den Umbaumaßnahmen um 26 Stück (= 28 %) reduziert werden sollten. Trotz der Reduzierung um 26 Stellplätze (bzw. um 21 Parkplätze unter Berücksichtigung des mittlerweile tatsächlich durchgeführten Umbaus bei Berechnung von 5,00 m/Parkplatz) steht im Stonsdorfer Weg mit dem einseitigen Parkstreifen eine ausreichende Zahl von öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist nämlich, dass im Bereich „Marktplatz“ zwei große öffentliche Parkplätze zusätzlich vorhanden sind und auch in dem Bereich „Stonsdorfer Weg“ mehrere private, z. T. im Fiskaleigentum der Beklagten stehende Parkplätze zur Verfügung stehen.

X Von einer wesentlichen Funktionsbeeinträchtigung der Teileinrichtung öffentliche Parkplätze der Straße Stonsdorfer Weg / Marktplatz kann somit keine Rede sein.

↔ Parkdruck lt. *Norderstedter Zeitung*
Auch die satzungsgemäßen Grundlagen für die Erhebung eines Ausbaubeitrages als Voraussetzung für die Erhebung einer Vorausleistung auf den Ausbaubeitrag sind gegeben.

Der in § 6 ABS 2001 geregelte sogenannte Vollgeschossmaßstab, nach dem die zuvor gemäß § 6 Abs. 2 Ziff. 1 - 4 ABS 2001 ermittelte Grundstücksfläche mit einem nach der (zulässigen) Zahl der Vollgeschosse degressiv abnehmenden Faktor gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 ABS 2001 multipliziert wird, ist ein allseits anerkannter zulässiger Beitragsmaßstab (vgl. zur Rechtsgültigkeit der ABS 2001 bereits: Urteil vom 27.04.2006 - 9 A 458/02 -).

Gegen die Berechnung des voraussichtlichen Ausbauraufwandes und die Zugrundelegung der Einstufung der Straße als überwiegend dem innerörtlichen Verkehr dienend mit den Umlagesätzen des § 4 Abs. 1 Nr. 2 ABS 2001, sind zu Recht keine Einwände erhoben worden. Zweifel an der Aufwandsberechnung oder Einstufung der Straße als Innerortsstraße bestehen nicht.

Auch die Verteilungsfläche ist von der Beklagten zutreffend ermittelt worden.

Die Beklagte hat den Kreis von Grundstücken, die nicht unmittelbar an der Straße Stonsdorfer Weg/Marktplatz anliegen, sondern über einen vom Stonsdorfer Weg ausgehenden nicht befahrbaren Wohnweg erreichbar sind und deshalb von der Ausbaumaßnahme bevorteilt sind, zutreffend ermittelt.

Ein nicht befahrbarer Wohnweg innerhalb eines Baugebietes ist nicht nur eine selbständige Erschließungsanlage gemäß § 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, sondern auch im