

1. Einfügung in die vorhandene Bebauung

Die stärkste Frage ist vermutlich:

„Wie begründet die Stadt, dass sich eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung unmittelbar neben einer überwiegend zweigeschossigen Reihenhausbebauung städtebaulich einfügt?“

Oder etwas pointierter:

„Warum wird die gewachsene Struktur des Quartiers mit niedriger Wohnbebauung an dieser Stelle aufgegeben?“

Sie können auch auf die Wirkung hinweisen:

„Die geplante Bebauung stellt einen erheblichen Maßstabssprung gegenüber den angrenzenden Reihenhäusern dar. Welche Untersuchungen wurden zu Verschattung, Belichtung und Privatsphäre der Bestandsanwohner durchgeführt?“

2. Schutz der Nachbarschaft und Privatsphäre

Da die Balkone und Wohnungen offenbar auf die bestehenden Reihenhäuser ausgerichtet werden sollen:

„Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um die Privatsphäre der angrenzenden Bestandsbewohner zu schützen?“

„Wurde geprüft, die Balkone und Aufenthaltsflächen anders auszurichten, um direkte Einblicke in die Gärten und Wohnräume der bestehenden Nachbarschaft zu vermeiden?“

3. Die alte Eiche

Das ist ein sehr wichtiger Punkt.

In Schleswig-Holstein und auch auf kommunaler Ebene können besonders schützenswerte Bäume geschützt sein. Selbst wenn kein ausdrücklicher Schutz besteht, müssen bei Bauvorhaben häufig die Auswirkungen auf erhaltenswerte Bäume geprüft werden.

„Liegt für die alte Eiche ein Baumgutachten vor, und wie wird sichergestellt, dass der Wurzelraum während der Bauarbeiten nicht beschädigt wird?“

Oder:

„Welche konkreten Schutzmaßnahmen sind für den Kronen- und Wurzelbereich der Eiche vorgesehen?“

Falls die Eiche tatsächlich sehr alt und prägend ist:

„Ist geprüft worden, ob die Eiche als ortsbildprägendes Element besonderen Schutz genießt?“

Wichtig: Behaupten Sie nicht, dass die Eiche zwingend geschützt ist. Fragen Sie lieber nach Gutachten, Schutzmaßnahmen und rechtlicher Bewertung. Damit bringen Sie die Verantwortlichen eher in Erklärungsnot.

4. Verkehr und Parkplätze

43 Wohneinheiten bei einem Stellplatzschlüssel von 0,7 bedeutet rechnerisch etwa 30 Stellplätze.

„Wie kommt die Stadt zu der Annahme, dass für 43 Wohneinheiten etwa 30 Stellplätze ausreichend sind?“

„Welche Erfahrungen liegen vor, dass ein Carsharing-Angebot den tatsächlichen Stellplatzbedarf in einem Wohngebiet wie Garstedt dauerhaft reduziert?“

„Wo sollen die zusätzlichen Fahrzeuge der Bewohner parken, wenn die geplanten Stellplätze nicht ausreichen?“

Das ist oft ein Punkt, bei dem viele Anwohner aufmerksam werden.

Ich bin nicht grundsätzlich gegen eine Neubebauung des Grundstücks. Allerdings habe ich erhebliche Bedenken hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhe unmittelbar neben einer gewachsenen zweigeschossigen Reihenhausbauung. Die geplanten vier- und fünfgeschossigen Baukörper bedeuten einen deutlichen Bruch mit dem vorhandenen Ortsbild und werfen Fragen zu Verschattung, Einblicken und dem Schutz der Privatsphäre auf.

Außerdem steht auf dem Grundstück beziehungsweise unmittelbar angrenzend eine sehr alte Eiche, deren Wurzelbereich durch die Baumaßnahmen gefährdet sein könnte. Ich bitte deshalb um Auskunft, welche Gutachten vorliegen und welche konkreten Schutzmaßnahmen vorgesehen sind.

Darüber hinaus erscheint mir die vorgesehene Anzahl der Stellplätze für 43 Wohneinheiten zu gering. Ich möchte wissen, auf welcher Grundlage die Stadt davon ausgeht, dass die vorhandenen Straßen und Parkflächen dadurch nicht zusätzlich belastet werden.