

Lärminderungsplanung Norderstedt – Arbeitsgespräch mit der Wohnungswirtschaft

Protokoll:	LMP Norderstedt: Arbeitsgespräch mit der Wohnungswirtschaft
Datum:	Mittwoch, 8. Dezember 2004
Ort:	Rathaus Norderstedt
Moderation:	Margit Bonacker – konsalt GmbH, Hamburg
Protokoll:	Bettina Ecks – konsalt GmbH, Hamburg

1 BEGRÜßUNG UND EINFÜHRUNG

Herr Brüning (Stadt Norderstedt) begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dieses Arbeitsgespräches (**Anlage 1**). Anlass für das Treffen war das besondere Interesse der Wohnungsunternehmen an der Lärmproblematik, um Wohnungsbestände in ihrer Qualität zu sichern bzw. aufzuwerten. Dies hatte die Wohnungswirtschaft auf der vorangegangenen Informationsveranstaltung am 7. September 2004 signalisiert. Nun sollen Schnittstellen und gemeinsame Interessen für eine mögliche Zusammenarbeit mit der Stadt aufgedeckt werden.

Herr Brüning stellt Frau Bonacker und Frau Ecks von der konsalt GmbH als Organisatorin und Betreuerin des Beteiligungsprozesses sowie die Fachgutachter Herr Kögel von Lärmkontor GmbH und Herr Richard vom Planungsbüro Richter-Richard vor. Einige Unternehmen konnten aus terminlichen Gründen nicht an dem Treffen teilnehmen, sind aber an einem weiteren Informationsaustausch interessiert.

Die Moderatorin Frau Bonacker (konsalt GmbH) erläuterte zunächst die Zielsetzung des Treffens: Es soll ein Informationsaustausch darüber stattfinden, an welchen Stellen die Wohnungswirtschaft durch das Thema Lärm betroffen ist und wo es Ansatzpunkte für Lösungen in Kooperation mit der Stadt geben könnte. Es standen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Welche Lärmquellen sind für Sie / Ihr Unternehmen von besonderer Bedeutung (Verkehrslärm, Nachbarschaftslärm, Freizeitlärm etc.)?
- Gibt es Wohnungsbestände, die besonders von Lärm betroffen sind (durch Lage, Baualter, Bewohnerstruktur etc.)?
- Werden in Ihrem Haus konkrete Maßnahmen zur Lärminderung geplant oder bereits umgesetzt? Wenn ja: Um welche Maßnahmen handelt es sich dabei?
- Welche Erwartungen haben Sie ggf. an eine Unterstützung durch die Stadt?
- Können Sie sich Bereiche vorstellen, in denen es im Rahmen der Lärminderungsplanung gemeinsame Interessen bzw. Aktivitäten mit der Stadt oder auch mit anderen Akteuren geben könnte?
- Gibt es weitere, aus Ihrer Sicht wichtige Aspekte zum Thema Lärminderung?

Frau Bonacker informierte die Anwesenden zunächst über den Hintergrund der Lärminderungsplanung nach EG-Umgebungslärmrichtlinie und erläuterte den aktuellen Stand der Lärminderungsplanung in Norderstedt (**Anlage 2**).

Es folgte eine kurze Vorstellungsrunde der Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Treffens mit ersten Informationen zum verwalteten, vorhandenen und aktuell geplanten Wohnungsbestand in Norderstedt. Die anwesenden Unternehmen haben in Norderstedt zwischen 300 bis 1.900 Wohneinheiten.

Es zeigte sich im Verlauf des Gespräches, dass teilweise Neubauten geplant sind, bei denen sich bereits auf der Bebauungsplanebene mit dem Thema Lärm auseinandergesetzt werden muss. Darüber hinaus wurden insbesondere folgende Probleme angesprochen, die sich im Bestand zeigen:

- Probleme bereitet teilweise der reichlich vorhandene Parkraum. Es gibt viele öffentliche Stellplätze, weshalb die Tiefgaragen oft leer stehen. Dies erhöht den Park-Such-Verkehr und somit die Geräuschbelastung für die Anlieger/-innen.
- Häufig geht von benachbartem Gewerbe eine Geräuschbelastung aus.
- Aus der Sicht der Wohnungsunternehmen stellt Nachbarschaftslärm / Freizeitlärm (Bolzplätze usw.) in Bezug auf Lärm eine größere Belästigung dar als zum Beispiel Straßenverkehrslärm.

Die spezifischen Probleme im Neubau, Bestand und Gewerbe wurden getrennt voneinander diskutiert.

2 NEUBAU

Benachbarte Jugendfreizeitanlagen (Bolzplätze) bereiten den Wohnungsunternehmen im Gegensatz zu Kleinkinderspielplätzen immer wieder große Probleme. Sie stellen eine erhebliche Geräuschquelle dar. An den Gebäuden gibt es einige technische Möglichkeiten, den Lärm für die Bewohner/-innen zu dämpfen, zum Beispiel durch den Einbau von schalldämmenden Fassaden oder von Schallschutzfenstern. Besser wäre es jedoch, bereits im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes entsprechende aktive Maßnahmen zur Lärminderung anzubieten, zum Beispiel durch die Einplanung von Schallschutzwällen oder -wänden oder durch eine räumliche Trennung empfindlicher Nutzungen. Eine räumliche Trennung ist aufgrund der Dichte im städtischen Bereich aber häufig nicht möglich.

Ein Vermieter oder Wohnungsverwalter allein kann das "Raumproblem" für Jugendliche nicht lösen. Durch eine Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit (z.B. Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen) könnten aber die Freizeiteinrichtungen für Jugendliche auch durchaus in größeren Abständen und an weniger empfindlichen Standorten angeordnet werden (⇒ zeitliche und mengenmäßige Verteilung der "lärmenden" Jugendlichen). Hilfreich wäre auch ein "optischer Schallschutz" durch Begrünungsmaßnahmen. Größere Sport- und Freizeitanlagen gehören aus Sicht der Wohnungsunternehmen nicht in den Nahbereich von Wohnanlagen.

Es stellte sich die Frage, wie man den Wohnungsbestand auch im Hinblick auf die zu erwartende demografische Entwicklung verbessern kann. Es gibt eine Tendenz, dass ältere Menschen zurück in die Städte ziehen, auch mit dem Wissen, dass der Straßenverkehrslärm hier tendenziell stärker ist als im Außenbereich.

Wichtig sei, bereits bei der Planung der Gebäudegrundrisse und der Anordnung schallemitierender Einrichtungen (z.B. Tiefgarageneinfahrten, Kinderspielplätze) potenzielle Konflikte zu vermeiden.

Laut Umfragen des Umweltbundesamtes wird von der Bevölkerung Straßenverkehrslärm immer noch als Lärmproblem Nr. 1 aufgeführt. Die Vertreterinnen und Vertreter der Stadt sind verwundert, dass dies für die meisten Mieter/-innen anscheinend kein Problem darstellt. Die Begründung sehen die Anwesenden darin, dass viele Leute vorher genau wissen, wohin sie ziehen und dass es eventuell etwas lauter ist. Sie sind also auf den Lärm eingestellt. Viele Anwohner/-innen seien sehr "leidensfähig", fraglich sei jedoch, wann die Toleranzgrenze erreicht ist. Außerdem erscheint die Minderung des Straßenverkehrslärms durch die Wohnungsunternehmen nicht steuerbar. Anders sieht es hingegen bei Nachbarschafts- und

Freizeitlärm aus. In diesen Fällen sehen die Betroffenen eher Handlungsmöglichkeiten seitens der Wohnungsunternehmen.

3 BESTAND

Im Bestand gibt es häufig Probleme mit dem Parkraum. Die Errichtung von Tiefgaragen soll eigentlich den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum und den Parkraum-Suchverkehr mindern. In Norderstedt-Mitte gibt es sehr viele öffentliche Parkplätze, die Tiefgaragen der Wohnungsunternehmen stehen deshalb trotz des relativ niedrigen Mietpreises für einen Stellplatz von 10,00 bis 35,00 € pro Monat bis zu drei Viertel leer. Die Stellplatzfrage muss differenziert betrachtet werden: In den Außenbereichen gibt es häufig Zweit- und Drittautos, dort ist ein ganz anderes Angebot nötig als im Innenbereich, wo die Anwohner häufiger gar keine Autos besitzen. Vorstellbar wäre eine Zusammenarbeit mit der Stadt im Bereich Parkraummanagement.

Es wird in Zukunft eine Verlagerung bei der Vermietung geben. Die Bevölkerung wird immer älter und es wird kulturelle Veränderungen (Lebensstile) geben. Der Trend geht bei den Wohnungsunternehmen zu einer Art "Sozialmanagement" hin. Die Mieter müssten viel mehr betreut werden, um auch Konflikten durch z.B. ein unterschiedliches Freizeitverhalten der Kulturen besser begegnen zu können. Das Stichwort "intelligente" Vermietung stieß bei den Anwesenden auf unterschiedliche Meinungen. Einerseits wäre es sehr hilfreich, wenn man für jede Wohnung / jedes Wohnumfeld Mieter/-innen mit vergleichbaren Ansprüchen findet. Andererseits drängen die Eigentümer/-innen auf eine schnelle Vermietung der Wohneinheiten.

Das Thema Lärm spielt bei der Bewertung der Wohneinheiten eine Rolle ("laute Lage vermietet sich schlecht"), wenn es aktuell auch nicht an erster Priorität steht. In 10 bis 15 Jahren wird aufgrund der demografischen Entwicklung jedoch ein Rückgang in der Nachfrage nach Wohnraum erwartet. Damit geht vermutlich auch eine Höherbewertung des Faktors Lärm für die Wohnqualität einher. Zunächst spielen die sozialen Probleme eine größere Rolle. Wichtig sei außerdem noch das Wohnumfeld (zum Beispiel bauliche Situation, mangelnde Wärmedämmung, Schimmelbildung usw.).

Gegen Lärm kann auch am Gebäudebestand technisch einiges getan werden. Zum Beispiel gibt es mechanische Lüftungseinrichtungen, damit man die Fenster nicht zu öffnen braucht oder auch Schallschutzfenster. Häufig werden solche Maßnahmen von Bewohnern aber nicht akzeptiert, da es auch ein Stück Lebensqualität sei, die Fenster einfach öffnen zu können.

4 GEWERBE

Als Beispiel für einen aktuellen Konflikt wird eine Diskothek angeführt, die im Herold-Center mit etwa 300 Wohneinheiten (Kerngebiet) eingerichtet wird. Der Wunsch von Eltern und Jugendlichen nach einer Diskothek in Norderstedt bestand schon lange. Die Wahl fiel nicht zuletzt deshalb auf das Herold-Center, weil dort neben den geeigneten Räumlichkeiten auch ein entsprechendes Stellplatzangebot und eine sehr gute ÖPNV-Anbindung besteht. Die Musik wird wohl nicht zu laut werden, dies bekommt man durch die Technik gut in den Griff. Bedenken bestehen auf Seiten der Zentrumsverwaltung jedoch mit Blick darauf, dass erhebliche Belästigungen für die Anwohner/-innen durch die an- und abfahrenden Autos entstehen könnten. Die Baugenehmigung wird auch Auflagen zu Beschränkungen und für die Überwachung des Außenbereiches enthalten. Es wird vereinbart, Gespräche zwischen Stadtplanung und Zentrumsverwaltung sowie ggf. weiteren Betroffenen zu führen, um den Konflikt bereits im Vorab möglichst zu vermeiden..

5 FAZIT

In der Schlussrunde waren sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einig, dass das Treffen eine gute Möglichkeit bot, einmal die Probleme auf den Tisch zu legen und gemeinsam über erste Kooperationen nachzudenken. Herr Richard fasste die diskutierten Problembereiche zusammen und folgerte, dass sich hieraus die Ausarbeitung von drei Modellprojekten im Zuge der Aufstellung des Aktionsplanes zur Lärminderung anbieten würde:

- Parkraumbewirtschaftung Norderstedt Mitte (Umwidmung des Bestandes),
- Anordnung von Tiefgarage, Stellplätzen, Spiel- und Ruhezeiten in einem Neubaugebiet,
- Mischung der Nutzungen entlang stark befahrener Straßen.

Vorstellbar wäre zum Beispiel eine Art "Pakt" zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen, in dem sie sich gegenseitig zu bestimmten, aufeinander abgestimmten Maßnahmen verpflichten (zum Beispiel im Bereich Parkraumbewirtschaftung). In Norderstedt Mitte könnte das Parkraumangebot an der Rathausallee / Große Heide ein geeignetes Modellprojekt darstellen, um gemeinsam ein Bewirtschaftungskonzept des Parkraumes zu entwickeln. Herr Clausen weist darauf hin, dass auch im B-Plan 154 "Am Knick" eine Tiefgarage geplant ist und zusätzlich etwa 30 öffentliche Stellplätze angeboten werden sollen. Dieser mögliche Konflikt könnte gleich bei der Aufstellung zum B-Plan geklärt werden. Es wird verabredet, dazu weitere Gespräche zu führen.

Die AG Lärmschutz in Wohngebieten wünscht sich die Teilnahme eines Vertreters der Wohnungswirtschaft an eine der nächsten Sitzungen. Dieser sollte darlegen, wie die Wohnungsunternehmen mit der Lärmproblematik bei der Vermietung und dem Neubau von Wohnraum umgehen. Es wird vorgeschlagen, Frau Hauck als unabhängige Vertreterin des Verbands der norddeutschen Wohnungsunternehmen e.V. und / oder einen Vertreter von Haus und Grund einzuladen.

Abschließend weist Frau Bonacker auf den Termin des Zwischenforums zur Lärminderungsplanung am 28. Januar 2005 hin, zu dem die Wohnungsunternehmen ebenfalls eingeladen werden und bedankt sich bei allen Beteiligten für die konstruktive und ergebnisreiche Diskussion.

Protokoll: Bettina Ecks, konsalt