xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx · 30827 Garbsen

Rathaus Garbsen

-[Stadtentwicklung und Stadtplanung -11.4-](https://www.garbsen.de/buergerservice/verwaltung/ansicht.html?id=904001245&owner=21200)
Rathausplatz 1

30823 Garbsen

 15.12.2019

Stellungnahme zur *„Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bebauungsplan Nr. 4/43, „Wohnquartier An den Eichen“, Stadtteil Berenbostel“*

Sehr geehrter Herr Albrecht,

vielen Dank für die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplan Nr. 4/43. Gern möchten wir als Anwohner dazu beitragen, dass das geplante „Wohnquartier an den Eichen“ sich bestmöglich in die bestehende Sozialstruktur und Bebauung einfügt und damit erfolgreich umgesetzt werden kann.

Bei der Sichtung der ausgelegten Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 4/43 und Gesprächen zwischen den betroffenen Nachbarn sind uns die folgenden Punkte als besonders wichtig aufgefallen. Bitte berücksichtigen Sie diese und geben uns eine schriftliche Rückmeldung.

1. Geplante Geschosshöhen
Die Bebauung in der Straße „Auf dem Kampe“ ist zumeist 1,5-geschossig.
Durch die geplante 4 bzw. 5-geschossige Bebauung im Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ wird die bisherige Struktur gestört. Direkte angrenzende Anwohner werden durch die massiven Gebäude und Schattenwurf stark beeinträchtigt.
Laut § 34 Baugesetzbuch sollte sich eine Bebauung in die Eigenarten nähere Bebauung einfügen.
Die maximale angrenzende Geschosshöhe sollte der bisherigen Bebauung entsprechen, also 1,5 geschossig bzw. Einfamilien- bzw. Reihenhäuser.

2. Tiefgaragen - Grundwasser
Entsprechend der Planung für das Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ sind Tiefgaragen geplant.
Aufgrund des bei ca. 2,3 m anstehenden Grundwasser im Planungsgebiet, ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels durch die Tiefgaragen zu rechnen, der bei den unterkellerten Gebäuden zu Schäden führen kann.
Es sollte daher Alternativen erarbeitet werden, um die Bestandsbebauung zu schützen bzw. ein Hydrologisches Gutachten angefertigt werden.

3. Grundwasserabsenkung in der Bauphase
Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen des Wohngebietes „Wohnquartier An den Eichen“ wird sehr wahrscheinlich das Grundwasser abgesengt werden müssen.
In den angrenzenden Gärten werden Brunnen zur Bewässerung der Pflanzen und zum Teil für Gemüsegärten genutzt. Speziell in den letzten Sommern war die Nutzung von Leitungswasser zeitweise untersagt. Es wird daher mit massiver Beeinträchtigung durch fehlendes Brunnenwasser gerechnet.
Es sollten für die Anwohner Alternativen aufgezeigt werden.

4. Bauschäden
Durch die geplanten Baumaßnahmen für das Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ kann es durch Grundwasserabsenkung und sonstige Baumaßnahmen zu Gebäudeschäden an der Bestandsbebauung kommen.
Vor Baubeginn sollte eine Bestandsaufnahme der Bestandsbebauung erfolgen.

5. Verkehrsplanung - Wreschener Allee
Die vorgesehene Verkehrsplanung für das Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ sieht zwei Kreisel auf der Wreschener Allee vor.
Aktuell kommt es immer wieder zu Rückstaus auf der Wreschener Allee, so dass zum Teil lange Wartezeiten zur Überquerung der Kreuzung „Auf dem Kampe“ entstehen.
Das vorliegende Verkehrskonzept erscheint daher fragwürdig und sollte überprüft werden.

6. Verkehrsplanung - Verkehrslärm
Durch das neue Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ wird es zu stark steigendem Verkehrsaufkommen auf der „Wreschener Allee“, „Auf dem Kampe“ und weiteren angrenzenden Straßen kommen. Es wird befürchtet, dass dies zu stark steigendem Verkehrslärm führen wird. Insbesondere bei einer möglichen weiteren Bebauung (Bauabschnitt 2?) ist keine weitere Zuwegung in das Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ vorgesehen.
Es liegt bisher kein Verkehrslärmgutachten vor und sollte daher erstellt werden.

7. Sozialstruktur
Entsprechend der Informationen zur Planung des Wohngebietes „Wohnquartier An den Eichen“ bzgl. der Gestaltung des „bezahlbaren Wohnraum“, sind Anteil von 15% Sozialwohnungen, 15% Wohnungen mit Berechtigungsschein, 20% Vermietung und 50% Eigentumswohnungen geplant.
Durch verschiedene Pressemeldungen ist ersichtlich, dass durch die Modernisierungen des bestehenden Wohngebietes „Auf dem Kronsberg“ durch den Neueigentümer (Vonovia) der dortige Wohnraum für Sozialwohnungen zu teuer geworden ist. Hierfür wird nun alternativer sozialer Wohnraum benötigt – das Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“.
Laut Bericht (Städtebauliche Sanierung Kronsberg) aus dem Jahr 2012 (<https://berenbostel-kronsberg.de/wp-content/uploads/sites/61/2016/03/vorbereitendeuntersuchung_staedtebaulichesentwicklungskonzept1.pdf>) handelt es sich beim Kronsberg um einen sozialen Brennpunkt. Der Anteil an Sozialhilfeempfängern liegt dort (Stand 2011) bei 6,5% (160 Personen). Geplant sind im Wohngebiet „Wohnquartier An den Eichen“ nun rd. 30% Sozialwohnungen.
Es wird hier anscheinend ein neuer Problembereich im „Wohnquartier An den Eichen“ geschaffen und die bestehende Sozialstruktur gestört.
Es sollte nur ein Anteil an Sozialwohnungen vorgesehen werden, der dem aktuellen Durchschnitt (Stand 2011 <2%) in Berenbostel entspricht.

8. Schulen
Nach Information aus der Grundschule „Ratsschule“ -welche im Einzugsgebiet des neuen Wohngebietes liegt, ist diese bereits jetzt stark ausgelastet.
Durch die Bewohner des neuen Wohngebietes „Wohnquartier An den Eichen“ wird es zu einer weiteren Verschlimmerung der Situation kommen.
Die Planung sollte dies dringend berücksichtigen.

9. Baulärm
Im Rahmen des Bebauungsplan 4/43 werden umfangreiche und vermutliche längere Baumaßnahmen nötig sein. Diese werden sich ggf. bei nächsten Bauabschnitten (z.B. links der Wreschener Allee) nochmals weiter ausdehnen und die Anwohner stark belasten.
Es sollte daher sichergestellt werden das speziell laute Baumaßnahmen in einem verträglichen Zeitfenster (z.B. 08:00-16:00Uhr) stattfinden und grundsätzlich sich der Baulärm nicht über viele Jahre hinzieht. Baumaßnahmen am Wochenende sind zu vermeiden. Dies ist insbesondere unter dem Aspekt der Fürsorge zu berücksichtigen, um stressbedingte Erkrankungen zu verhindern.

10. Bauverkehr
Durch die umfangreichen Baumaßnahmen für das „Wohnquartier An den Eichen“ wird es zu erheblichen Verkehrsbelastungen durch Baufahrzeuge kommen.
Für die Anwohner entsteht dadurch eine erhebliche Belastung durch Lärm und Feinstaub, da Baufahrzeuge zumeist dieselbetrieben sind.

11. Flora und Fauna
In den ausgelegten Planungsunterlagen/Gutachten zum Bebauungsplan 4/43 werden Aussagen zum Vorkommen von bedrohten Tierarten gemacht. Aus eigenen Beobachtungen können ebenfalls das Vorkommen von Fledermäusen, Greifvögeln, Rehen und vielem weiterem Getier bestätigt werden.
In den Gutachten fehlt eine Aussage wie damit umgegangen wird.

12. Naherholungsgebiet
Mit der geplanten Bebauung entsprechend Bebauungsplan 4/43 sowie weiteren Bauabschnitten wird mit einer Zerstörung des bestehenden Naherholungsgebietes gerechnet.
Diese Zerstörung ist nicht im Sinne der Anwohner.

Mit freundlichen Grüßen