

## Zusammenstellung

### **der Beiträge der frühzeitigen Online-Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137 - Nordlandweg gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch vom 15.02.2021 bis zum 02.03.2021**

Ansprechpartnerin Bezirksamt Wandsbek: Anika Schütt

#### Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Bestehendes Planrecht, Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Luftbild, Infolyer mit Darstellung des geplanten städtebaulichen Konzepts
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme
- Allgemeine Informationen zum Bebauungsplanverfahren

#### Vorbemerkung - Fachlicher Grundsatzkommentar der Verwaltung zu den eingegangenen Beiträgen im Verfahren:

Im Rahmen der 25 eingegangenen Beiträge zum Bebauungsplanverfahren wurden einige Themen (u.a. Bestandsmodernisierung statt Neubau, Geschossigkeit der Neubauten, Baulärm und Schmutz, befürchtete Bauschäden, Steigende Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, zu wenig Parkplätze in der Neuplanung, Befürchtete Wertminderung der angrenzenden Grundstücke) mehrfach vorgebracht. Aus diesem Grund erfolgt eine Kommentierung dieser Punkte im Folgenden gesammelt.

Weitere Kommentare zu davon abweichenden Themenbereichen sind nachstehend den eingegangenen Beiträgen zugeordnet.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gezeigte Entwurfskonzeption der Neubebauung stellt einen frühen Planungsstand dar, der im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie mithilfe von Fachgutachten konkretisiert wird. Dabei werden auch die Beiträge aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgewertet. Neben der städtebaulichen Dichte wird in diesem Zuge ebenfalls die Stellplatz- und Erschließungs- sowie Freiraumsituation durch die zuständigen Fachbehörden geprüft und im Bebauungskonzept berücksichtigt. In diesem Zuge kann es weiterhin zu Änderungen kommen.

Neben der bereits durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zu gegebener Zeit

eine weitere Gelegenheit für die Bürgerinnen und Bürger bieten, sich in die Planung einzubringen.

Der Gebäudebestand weist heute einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Erfahrungswerte aus vergleichbaren Beständen der SAGA zeigen, dass die Kosten einer möglichen Sanierung bzw. Modernisierung des Bestandes nicht wirtschaftlich dargestellt werden können.

Die Geschossigkeit der Neubauten, also die städtebauliche Dichte, wird im weiteren Verfahren hinsichtlich der Regelobergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geprüft. Auch werden die Abstandsflächen gemäß § 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO) geprüft und im Bebauungskonzept berücksichtigt.

Im weiteren Verfahren wird ein Verschattungsgutachten in Auftrag gegeben, das die Belichtung und Besonnung der zukünftigen als auch der bestehenden Bebauung anhand einschlägiger Normen untersucht.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung und wurde noch nicht festgestellt. Erst nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte gemäß BauGB sowie mit Erreichen der Planreife (Vorweggenehmigungsreife) nach § 33 Abs. 1 BauGB kann eine Baugenehmigung erteilt werden. In Abhängigkeit von der Dauer der noch ausstehenden Verfahrensschritte kann zum jetzigen Zeitpunkt der Beginn der Baumaßnahmen noch nicht benannt werden.

Die Bauausführung ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Der Bauherr wird insbesondere geeignete Sicherungsmaßnahmen vornehmen, um Schäden an den Nachbargebäuden zu verhindern.

Das Ziel ist, für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen vorzuhalten und in Tiefgaragen und ggf. Parkpaletten unterzubringen. Hierfür sind zurzeit ca. 140 Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird ein qualifiziertes Erschließungs- und Mobilitätskonzept erstellt, um die Verkehre bestmöglich abzuwickeln. Die Lärmimmissionen durch Mehrverkehre insbesondere an den Tiefgaragenzufahrten werden ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zusätzlich wird eine schalltechnische Untersuchung, die die Lärmimmissionen durch Mehrverkehre an den Tiefgaragenzufahrten berechnet, erstellt. In dieser werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner benannt, um gesunde Wohnverhältnisse zu sichern.

Im weiteren Verfahren wird zudem eine qualifizierte Freiflächenplanung erfolgen, um die angemessene Gestaltung und Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten und ebenso qualitätsvolle Spielbereiche für Kinder zu schaffen.

Ein Vertrauensschutz, dass der Plangeber ein Bebauungsplan niemals aufhebt und durch neues Planrecht ersetzt, besteht nicht und wäre mit dem Selbstbestimmungsrecht der Gemeinde (FHH) nicht vereinbar.

## **Eingegangene Beiträge zum Verfahren**

---

### **Beitrag Nr. 1 | ID: 1000 | 15.02.2021**

Als Anwohnerin des Lapplandrings habe ich die Ruhe und lockere Bebauung auf dem genannten Gebiet sehr schätzen gelernt. Meine Sorge ist, dass durch die massive Erhöhung der Wohneinheiten die Lebensqualität verschlechtert wird. Vor allem schaue ich jetzt auf 2 Geschossige Nachbarhäuser und dann sollen es mitunter 4 Stockwerke werden. Mein Vorschlag daher, maximal 3 Geschosse zu bauen und auch die Gebäudeeinheiten zu reduzieren.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 1**

---

Siehe Vorbemerkung.

### **Beitrag Nr. 2 | ID: 1001 | 21.02.2021**

Die Hauser sind in einem guten Zustand und ich möchte hier kein neues Steilshoop. Jahrelang wurde hier nichts renoviert und wenn man Beschwerden der SAGA vortrug hieß es immer es ist alles dem Alter entsprechend in Ordnung. Nun sind es angeblich Abriss Häuser. Der charmante Charakter Meiendorfs geht hiermit auch verloren. Ich möchte gerne hier in der guten Nachbarschaft wohnen bleiben und nehme auch gerne eventuelle Maßnahmen zur Renovierung in Kauf

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 2**

Siehe Vorbemerkung.

### **Beitrag Nr. 3 | ID: 1002 | 21.02.2021**

Meiner Meinung nach sind die Häuser zwischen Nordlandweg und Lapplandring keinesfalls in einem so schlechtem Zustand das ein Abriss nötig wäre, sondern eine Instandsetzung bzw. Modernisierung mit überschaubaren Mitteln die bessere Lösung darstellt. Die Häuser könnten so noch 20 bis 25 Jahre im Bestand bleiben. Für den Neubau von Wohnraum im Revier schlage Ich das seit Jahren brachliegende Gelände des alten Praktiker Baumarktes vor. Spielplatz, Bolzplatz und Grünflächen sind gegenüber am Wildschwanbrook auch schon vorhanden. So würde auch der Charakter unseres Viertels erhalten bleiben.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 3**

Siehe Vorbemerkung.

Der Bebauungsplan Rahlstedt 137 begrenzt sich auf seinen räumlichen Geltungsbereich und kann darüber hinaus keine Festsetzungen treffen.

### **Beitrag Nr. 4 | ID: 1003 | 21.02.2021**

Durch dieses Bauvorhaben werden die Mieter gedrängt auszuziehen obwohl sie schon Jahrzehnte im Lapplandring wohnen. Die Saga kann die Wohnungen und Reihenhäuser Sanieren. Und die Umliegenden Bewohner werden durch das Bauvorhaben auch belästigt. Was noch dazu kommt ist das für das neu Bauvorhaben viel zu wenige oder keine Parkflächen

geplant sind das heißt für uns anderen Mieter das die zu geringen Parkplätze noch weniger werden. Das heißt für mich abends nach der Arbeit 30 Minuten nach einer Parkgelegenheit suchen.

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 4**

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 5 | ID: 1005 | 24.02.2021**

Hallo, ich bin voll gegen die Bebauung, weil mit dem Neubau verschlechtert sich die Umgebung, ich muss mit dem Baulärm mehrere Jahre wohnen, nach dem Fertigstellung kommt wesentlich mehr Verkehr auf die Straße, und deutlich weniger Parkplätze, mein Haus verliert deutlich am Wert und das entschädigt mir keiner. Die Neue Siedlung zerstört Allgemeincharakter dieser Gegend.

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 5**

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 6 | ID: 1006 | 25.02.2021**

##### **Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Wir sind Eigentümer des Reihenhausgrundstückes im [REDACTED], in 22145 Hamburg welches unmittelbar an das Grundstück Nordlandweg 84-88 B des geplanten o.a. Bauvorhaben angrenzt.

Hiermit erheben wir grundsätzlich Einspruch gegen die – speziell für uns relevante – geplante Aufstockung des Gebäudes am Nordlandweg 84 – 88 b zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137.

Weiter Ausführungen entnehmen Sie bitte unserem beigefügten Schreiben [Beitrag 7].

Wir hoffen auf eine wohlwollende Entscheidung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 6**

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 7 | Datum 25.02.2021**

##### **Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Wir sind Eigentümer des Reihenhausgrundstückes im [REDACTED] in 22145 Hamburg welches unmittelbar an das Grundstück Nordlandweg 84-88 B des geplanten o.a. Bauvorhaben angrenzt. Hiermit erheben wir grundsätzlich Einspruch gegen die - speziell für uns relevante – geplante Aufstockung des Gebäudes am Nordlandweg 84 - 88 b zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137. Die geplante Aufstockung des o.a. Gebäudes, das unmittelbar an unser Grundstück angrenzt, bedeutet für unseren rückwärtigen Teil unseres Reihenhauses (Terrasse und Garten) mit sonniger Süd/Westlage, dass wir sogar im

Hochsommer eine Voll Beschattung haben werden. Diese Tatsache, sowie das optische Erscheinungsbild des aufgestockten Nachbargebäudes, das dann von unserem Reihenhaus lediglich ca. 20 m entfernt aufragt wird eine erdrückende Wirkung haben, wodurch das Rücksichtnahmegebot verletzt und insbesondere unsere Wohn- und Lebensqualität stark beeinträchtigt wird. Aufgrund der Gebäudeaufstockung befürchten wir In Konsequenz zusätzlich auch eine Wertminderung unseres Reihenhausgrundstückes. Diesbezüglich befürchten wir, dass wir entweder mit Ausgleich- oder Entschädigungszahlungen von der SAGA abgespeist werden und/oder deswegen langwierige Gerichtsprozesse führen werden müssen. Als Lösung schlagen wir vor, die zweigeschossige Bauweise beizubehalten und dafür den Baukörper um die dadurch reduzierten Wohneinheiten zu verlängern. Unabhängig von allgemeinen und langfristigen Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schmutzbelastungen sowie Behinderungen aufgrund des zu erwartenden intensiven Baustellenverkehrs, befürchten wir un-/mittelbare Beschädigung oder Folgeschäden an unserem Grundstück und/oder dem Gebäude durch Bautätigkeiten sowie in Folge ungeplante, unverschuldete zusätzliche finanzielle Belastungen. Unabhängig von allem ist alleine durch die geplante Erhöhung der Wohneinheiten um 218% und trotz des Baus einer Tiefgarage auch mit einer extremen Verschärfung der Parkplatzsituation zu rechnen, wodurch auch die Nachbarstrassen der Umgebung in Mitleidenschaft gezogen werden. Grundsätzlich ist verständlich, dass zunehmend die Schaffung neuen Wohnraumes erforderlich ist. Da der SAGA Baubestand im Planverfahren allerdings sogar jünger ist als der unserer Reihenhäuser und diese bautechnisch keinesfalls in einem desolaten Zustand sind, kommt der Verdacht auf, dass der Hinweis seitens der SAGA auf einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf als Begründung für die Notwendigkeit des Bauvorhabens lediglich ein Vorwand ist, um in erster Linie mehr Profit aus dem bestehenden Wohnobjekt der SAGA zu schlagen. Seit mehreren Jahren werden Leerstände von der SAGA nicht neu vermietet, um nach außen zu dokumentieren, dass die geplante Baumaßnahme beschlossene Sache und unausweichlich ist.

Im Fazit ist es daher äußerst fraglich, ob die mit dem Bauvorhaben verbundenen Belastungen, Einschränkungen und einschneidende Veränderungen hinsichtlich der persönlichen Lebens- und Wohnsituation, speziell für die derzeitigen SAGA-Mieter als auch für die angrenzenden Grundstückseigentümer verhältnismäßig, zumutbar und angemessen sowie auch seitens der Behörden vertretbar sind.

Wir hoffen, auf eine wohlwollende Entscheidung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 7**

Siehe Vorbemerkung.

---

### **Beitrag Nr. 8 | ID: 1007 | 26.02.2021**

Meine [REDACTED] und ich sind Eigentümer des Reihenhauses [REDACTED]. Durch die vorgesehene Bebauung kommt es zu einer außerordentlichen Wertminderung und einer erheblichen Einschränkung der Wohn- und Lebensqualität des Grundstücks, da diese zur Verschattung unseres Grundstücks führen. Die erhebliche Bebauung des Gebietes führt zu einer vermehrten Lärmbelästigung. Der Verkehr wird auf lange Sicht durch die erhöhte Anwohnerzahl zunehmen.

Wir sind mit dem Bebauungsplan **nicht** einverstanden. Die Gebäude vor unserem unmittelbaren angrenzenden Grundstück sind erheblich höher als die bisherige Bebauung.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 8**

Siehe Vorbemerkung.

---

**Beitrag Nr. 9 | ID: 1008 | 26.02.2021**

**Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Wir sind Eigentümer des Reihenhausgrundstückes im [REDACTED] in 22145 Hamburg, welches direkt an das Grundstück des oben angegebenen Bauvorhabens grenzt.

Wir erheben hiermit Einspruch gegen das Bebauungsplanverfahren 137 in der derzeit vorliegenden Form und melden Bedenken gegen die vorliegende Bauplanung der SAGA an. In den nachfolgenden Punkten fassen wir unsere Bedenken und Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen und insbesondere die Aufstockung der Gebäude zusammen:

1. Wertminderung der Reihenhausgrundstücke:
  - a. Aufgrund der Aufstockung der angrenzenden Gebäude kommt durch das optische Erscheinungsbild der Nachbargebäude eine erdrückende Wirkung auf uns zu Stande, wodurch das Rücksichtnahmegebot verletzt wird.
  - b. Durch die aus der Aufstockung resultierende Vollbeschattung unseres rückseitig gelegenen Gartens wird unsere Lebensqualität beeinträchtigt.
2. Mittelbare und Unmittelbare Beschädigung oder Folgeschäden an unserem Grundstück und/oder unserem Haus durch Bautätigkeiten und in Folge dessen ungeplante und unverschuldete zusätzliche finanzielle Belastungen.
3. Allgemeine und langfristige Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schmutzbelastungen sowie Behinderungen durch einen intensiven Baustellenverkehr.

**Kommentar zu Beitrag Nr. 9**

Siehe Vorbemerkung.

---

**Beitrag Nr. 10 | ID: 1009 | 27.02.2021**

**Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Bei dem geplanten Bauvorhaben der SAGA sind vornehmlich die Eigentümer der Reihen im [REDACTED] sowie die Reihen im [REDACTED] durch bauliche Veränderungen betroffen.

Für mich als Anwohner und Eigentümer eines der unmittelbar angrenzenden Grundstücke hat das oben geplante Bauvorhaben nur negative Aspekte zur Folge.

1. Grundsätzlich eine allgemeine Beeinträchtigung durch Lärm- und Schmutzbelästigung
2. Unmittelbare Beschädigungen oder Folgeschäden an meinem Grundstück und meinem Haus
3. Eine generelle Wertminderung meines Grundstückes und meines Hauses durch die Aufstockung der Gebäude um ein zusätzliches Geschoß, weil
  - a. Das optische Erscheinungsbild der Nachbargebäude eine erdrückende Wirkung hat
  - b. Damit unweigerlich der Verlust von direktem Sonnenschein für meinen hinteren Garten und meiner Terrasse verbunden ist.

Ich hoffe, dass Sie meine Stellungnahme hiermit zu ihrer Kenntnis nehmen und sie bei ihrer Entscheidung berücksichtigen werden.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 10**

Siehe Vorbemerkung.

---

### **Beitrag Nr. 11 | ID: 1010 | 28.02.2021**

#### **Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Als Anwohner und Eigentümer des Reihenhauses [REDACTED] in 22145 Hamburg nebst Miteigentumsanteil der Siedlung [REDACTED] und [REDACTED], welches an das Grundstück des geplanten o.a. Bauvorhaben angrenzt, melden wir gegen das Bebauungsplanverfahren 137 unsere Bedenken an und erheben Einspruch.

Die geplante Bautätigkeit und die baulichen Veränderungen könnten für uns erhebliche negative Auswirkungen, wie die Gefahr der un- und mittelbaren Beschädigung oder Folgeschäden an unserem Gebäude und Grundstück durch die Bautätigkeiten ergeben.

Des Weiteren sehen wir eine generelle Wertminderung unser Reihenhausobjekte durch die Aufstockung der Gebäude um ein zusätzliches Geschoß, da das optische Erscheinungsbild der Nachbargebäude somit eine erdrückende Wirkung haben könnte.

Mit der bitte um Zusendung einer Eingangsbestätigung.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 11**

Siehe Vorbemerkung.

---

### **Beitrag Nr. 12 | ID: 1011 | 28.02.2021**

#### **Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Bei der Betrachtung des Info-Flyers zum Bauvorhaben Rahlstedt 137 ist mir aufgefallen, dass die Anzahl der Wohneinheiten von jetzt 97 auf 210 erhöht werden soll. Es sollen mit dem Bauvorhaben 140 Stellplätze in Tiefgaragen erstellt werden, d.h. für 70 Wohneinheiten wird bereits in der Planung kein PKW Stellplatz vorgesehen. Aktuell ist die Parksituation vor Ort im Nordlandweg so, dass dieser aufgrund der zu geringen Anzahl an Stellplätzen praktisch nur ein spurig befahren werden kann. Dieses sorgt immer wieder für kleine Staus und Verzögerungen im Verkehrsfluss. Dieses betrifft auch die Buslinie 24. Beim Bau unseres Hauses im [REDACTED] mussten wir einen Stellplatz vorsehen. Es ist nicht einzusehen, dass bei einem Neubau weniger Stellplätze als Wohneinheiten gebaut werden und das Verkehrschaos auf dem Nordlandweg billigend in Kauf genommen wird.

Ich fordere Sie auf meine Anmerkung bei der Planung zu berücksichtigen und diese dahingehend abzuändern, dass für jede Wohneinheit mindestens ein Stellplatz vorgesehen wird.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 12**

Siehe Vorbemerkung.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass seit 2014 gem. § 48 (1a) HBauO (vgl. Bürgerschafts-Drucksache 20/9751 vom 29.10.2013) die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Wohnungen entfallen ist.

---

**Beitrag Nr. 13 | ID: 1012 | 02.03.2021**

**Rahlstedt 137 Einspruch**

Für eine bis zu viergeschossige Bebauung ist die Fläche zu klein. Hier wird eine Gettoisierung erreicht, die wir mit den Bausünden in Jenfeld und Rahlstedt bereits überwunden geglaubt haben. Es gibt keinen "Auslauf " für Kinder vor dem Haus, Jeder schaut den anderen auf den Esstisch und das TV-Programm. Parallel Bebauung in dieser Enge führt zu Stress. Dieser Bebauungsplan zerstört eine seit Jahren gemischt zusammenlebende Bevölkerung durch die Einführung von stressbehafteten Wohnverhältnissen. Das ist nicht Hamburger Politik der letzten 20 Jahre. Selbst Unterkünfte für Migranten werden großzügiger geplant.

**Kommentar zu Beitrag Nr. 13**

Siehe Vorbemerkung.

---

**Beitrag Nr. 14 | Datum 15.02.2021**

Gibt es schon Angaben der Bauleitung zur Zeitdauer des Bauvorhabens, insbesondere zur Länge der Bauarbeiten in den einzelnen Bauabschnitten sowie zur Zufahrt zu den Baustellen? Als Anlieger zur genannten Baustelle habe ich keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen, hätte aber gerne möglichst frühzeitig Informationen dazu.

**Kommentar zu Beitrag Nr. 14**

Siehe Vorbemerkung.

---

**Beitrag Nr. 15 | Datum 16.02.2021**

**Bebauungsplan-Entwurfes Rahlstedt 137**

Als direkt betroffener Anwohner des o.a. Bebauungsplanes, bitte ich Sie um Auskunft hinsichtlich der zurzeit ausgewiesenen zulässigen Geschoßhöhe von dem Gebäude zur Anschrift: [REDACTED] **in 22145 Hamburg.**

**Kommentar zu Beitrag Nr. 15**

Siehe Vorbemerkung.

Im Plangebiet gilt zurzeit der Bebauungsplan Rahlstedt 9 vom 01.12.1969. Darüber ist als reines Wohngebiet (WR) mit zwingend zwei Vollgeschossen (ohne Angabe von konkreten Gebäudehöhen) in geschlossener Bauweise mit baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt.

---

**Beitrag Nr. 16 | Datum 19.02.2021**

**Beteiligungsverfahren Hamburg Rahlstedt 137**

**Hiermit zeigen wir unser Bedenken und unsere Einwände gegen das geplante Bauvorhaben an.**



Wir sind die Besitzer des Reihenhauses [REDACTED] und leben seit 2003 in dieser Wohnanlage, mit weiteren 18 Parteien. Im letzten Jahr haben wir erfahren, dass die angrenzenden, zweistöckigen Häuser durch dreigeschossige Neubauten ersetzt werden. Durch diese Gebäude werden wir unweigerlich den Verlust von direkten Sonnenschein für den hinteren Garten haben. Die Höhe des neuen Gebäudes wird uns erdrücken und ein Stück Lebensqualität nehmen, da wir die Terrasse nicht mehr so wie jetzt, nutzen können. Schon jetzt mit den vorhandenen Gebäude haben wir nur die Nachmittagssonne, wie soll es dann erst mit einem dreigeschossigen Wohnhaus werden?

#### Wo bleiben bei diesen Vorhaben die Baurechtlichen Abstände?

Wir haben große Bedenken und Sorgen was das neue Bauvorhaben mit sich bringen kann:

1. Unmittelbare Beschädigung oder Folgeschäden an Grundstück und Gebäude!
2. Beeinträchtigung durch Lärm- und Schmutzbelästigung, über längere Zeit.
3. Wir befürchten eine generelle Wertminderung unseres Reihenhauses!
4. Das optische Erscheinungsbild des Nachbargebäudes kann eine erdrückende Wirkung haben.

Wir hoffen, dass es eine bessere Lösung und Einigung gibt!

#### Kommentar zu Beitrag Nr. 16

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 17 | Datum 23.02.2021**

#### **Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Als Anwohner und Eigentümer des Reihenhauses [REDACTED] 22145 Hamburg, welches unmittelbar an das Grundstück des geplanten o.a. Bauvorhabens (Rahlstedt 137) angrenzt, erheben wir GRUNDSÄTZLICH EINSPRUCH.

Die geplante Bautätigkeit und baulichen Veränderungen haben für uns erhebliche negative Auswirkungen. Und zwar folgende:

1. Wertminderung des Reihenhausgrundstückes aufgrund der geplanten Aufstockung der neuen Gebäude
  - das optische Erscheinungsbild der aufgestockten Nachbargebäude hätten auf uns eine erdrückende Wirkung, wodurch das Rücksichtnahmegebot verletzt wird
  - die Vollbeschattung der rückseitigen Hausbereiche (Gärten/Terrassen) mit Süd-/Westlage würden eine enorme Beeinträchtigung unserer Lebensqualität bewirken
2. Un-/mittelbare Beschädigungen oder Folgeschäden an unserem Grundstück und dem Gebäude durch die Bautätigkeit und in Folge ungeplante, unverschuldete zusätzliche finanzielle Belastungen
3. Allgemeine und langfristige Beeinträchtigungen durch Lärm-/Erschütterungs- und Schmutzbelastungen, sowie Behinderungen durch intensiven Baustellenverkehr

Wir wohnen seit über 50 Jahren in unserem Haus in Meiendorf. Es ist uns bekannt, dass die Stadt wächst und es Bedarf an günstigem Wohnraum gibt.

Für uns stellt dieses Bauvorhaben eine ganz besondere Belastung dar, da meine Frau und ich schon über 80 Jahre alt sind. Das Haus und der Garten sind für uns Ruhe und Rückzugsort. Unser Zuhause.

### Kommentar zu Beitrag Nr. 17

Siehe Vorbemerkung.

---

### **Beitrag Nr. 18 | Datum 27.02.2021**

#### **Bebauungsplan Rahlstedt 137**

Ich schreibe dieses im Auftrag von Herrn [REDACTED], der das Reihenhaus am [REDACTED] bewohnt.

Herr [REDACTED] ist ein schwer gehbehinderter Senior, der glücklich ist, an seinem Haus einen Wintergarten zu haben. Von März bis Oktober sitzt er in seinem Wintergarten genießt die Wärme der Sonne und beobachtet die Vögel und Eichhörnchen. Auch liebt er seine Bepflanzung mit Blühpflanzen in dieser Zeit.

#### **Er widerspricht einer Neubebauung und Aufstockung der Häuser im Lapplandring (und Nordlandring) auf des entschiedenste.**

Abgesehen von Lärmbelästigungen während der Bauphase und eventueller Folgeschäden an Gebäude und Grundstück, **stellt die Verschattung des Gartens und Wintergartens einen nicht hinnehmbaren Verlust an Wohnqualität da.**

Als diese Reihenhäuser gebaut wurden, ist man beim Bau der umliegenden Häuser bewusst bei dieser Bauhöhe geblieben. Es kann nicht sein, dass man in Hamburg jetzt Dachgärten braucht, damit man noch Sonnenlicht empfangen kann.

Wohnungsmangel hin oder her, wie würden Sie entscheiden, wenn Sie dort wohnten???

Was soll aus der Stadt werden, wenn wir nur noch Sozialwohnungsklientel beherbergen (siehe auch Hamburg Nord).

Das wird furchtbar!

Herr [REDACTED] bittet Sie, Ihr Vorhaben fallen zu lassen.

### Kommentar zu Beitrag Nr. 18

Siehe Vorbemerkung.

Im Sinne einer sozialgerechten Stadtentwicklung sieht die Vorhabenträgerin im Plangebiet etwa 210 Wohneinheiten für Familien vor. Dies harmoniert mit dem Grundsatz der Bauleitplanung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere von Familien, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, zu berücksichtigen. Etwa 25% der Wohnungen werden frei finanziert, sodass eine Durchmischung unterschiedlicher Nutzungsgruppen bzw. Adressatenkreise erfolgen kann.

---

### **Beitrag Nr. 19 | Datum 01.03.2021**

#### **Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137 - Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Als Anwohner und Eigentümer des Reihenhauses [REDACTED] in 22145 Hamburg nebst Miteigentumsanteil der Siedlung [REDACTED] und [REDACTED], welches an das Grundstück des geplanten o.a. Bauvorhaben angrenzt, melden wir gegen das Bebauungsplanverfahren 137 unsere Bedenken an und erheben Einspruch.

Die geplante Bautätigkeit und die baulichen Veränderungen könnten für uns erhebliche negative Auswirkungen, wie die Gefahr der un- und mittelbaren Beschädigung oder Folgeschäden an unserem Gebäude und Grundstück durch die Bautätigkeiten ergeben. Des Weiteren sehen wir eine generelle Wertminderung unser Reihenhausobjekte durch die Aufstockung der Gebäude um ein zusätzliches Geschöß, da das optische Erscheinungsbild der Nachbargebäude somit eine erdrückende Wirkung haben könnte.

Mit der bitte um Zusendung einer Eingangsbestätigung.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 19**

Siehe Vorbemerkung.

---

### **Beitrag Nr. 20 | Datum 22.02.2021**

#### **Bebauungsplan Rahlstedt 137**

Wir haben das Reihenhaus [REDACTED] im Jahre 1968 gekauft. Anschließend an unseren Garten war damals ein Teil des Gebietes grüne Wiese. Erst später wurden die Häuser gebaut, die jetzt wieder abgerissen werden sollen. Gegen diese Maßnahme wenden wir uns aus folgenden Gründen:

Die Häuserfront im Nordlandweg, die von den Einmündungen des Lapplandrings zu beiden Seiten besteht, hat ein einheitliches Bild und ist zweigeschossig. Während unserer über 50jährigen Wohnzeit ist behördlicherseits genau darauf geachtet worden, daß einzelne Baumaßnahmen, die wir an unseren Häusern planten, im Einklang mit dem Gesamtbild der Bebauung stehen und dass Nachbarn keine Nachteile durch die Baumaßnahmen erlitten. Wir durften nicht unsere Reihenhäuser aufstocken und keine Balkons an die Häuser daransetzen. Folgerichtig müssen wir uns jetzt auch wehren können, wenn wir durch dreigeschossige Neubauten beeinträchtigt werden. Die geplanten Baumaßnahmen halten wir aus folgenden Gründen für unangemessen bis unverhältnismäßig:

Die bestehenden Häuser sind jünger als unsere Häuser. Sie entsprechen nach unserer Meinung auch noch den heutigen Ansprüchen. Wenn neuer Wohnraum für Familien geschaffen werden soll, ist es nicht einzusehen, dafür bestehende Häuser abzureißen. Damit wird eine funktionierende Bewohnergruppe aus ihren Wohnungen gerissen, und die Leute verlieren ihr persönliches Umfeld mit Nachbarschaftshilfe etc. Der bestehende Wohnraum mag für Familien ungeeignet sein, aber ältere Personen und junge Paare brauchen auch Wohnungen. Junge Paare können erst einmal in einer solchen Wohnung zusammen leben und später, bei Bedarf, in eine Familienwohnung umziehen. Es ist also nach unserer Meinung vernünftiger und wirtschaftlicher, diese Wohnungen weiterhin in ihrer Form zu nutzen. Für Familien sollten neue Häuser an anderer Stelle gebaut werden...

Wohnverdichtung durch Aufstocken bestehender Häuser ist ein gutes Mittel, das hier in Meiendorf, [REDACTED], erfolgreich durchgeführt wurde. Aber dafür wurde kein bestehender Wohnraum vernichtet. Um ein weiteres Stockwerk zu gewinnen, sollte man Häuser nicht abreißen und neu bauen.

Durch die geplante Neubebauung sollen die Häuser dreigeschossig werden. Da unsere Reihenhaussiedlung dadurch teilweise weniger Sonnenlicht erhält, ist diese Planung für unsere Reihenhaussiedlung unserer Meinung nach unzumutbar. Sowohl die Wohnqualität dieser Reihenhäuser wäre gemindert als auch deren Wert.

Ein weiterer schwerwiegender Einwand gegen die geplante Änderung der Bebauung ist die Park- und Verkehrsproblematik. Gerade im Bereich Lapplandring und dem entsprechenden Abschnitt auf dem Nordlandweg ist Parkplatzmangel. Die Busse der Linie 24 haben Mühe, sich einen Weg trotz der parkenden Wagen zu suchen. Auch der Lapplandring kann schon jetzt nur sehr mühsam durchfahren werden. Wenn demnächst die Wagen aus der Tiefgarage sich einen Weg vom Lapplandring zum Nordlandweg suchen, wird die Fülle der Wagen unerträglich werden und auch zur Gefährdung vom allgemeinen Straßenverkehr führen und auch die Kinder aus den geplanten Familienwohnungen betreffen. Zusammenfassend haben wir folgende Gründe gegen die geplanten Baumaßnahmen:

1. Abriss von bestehendem Wohnraum ist bei Wohnraummangel kontraproduktiv.
2. Aufstockung von 2- auf 3-geschossige Häuser ist für unsere bestehende Reihenhaussiedlung unzumutbar.
3. Bau einer Tiefgarage ist im Bereich Lapplandring/Nordlandweg nicht zu verkraften.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 20**

Siehe Vorbemerkung.

Im Sozialraum Meiendorf gibt es zum aktuellen Zeitpunkt etwa 1.000 Sozialwohnungen. Bis zum 01.01.2025 fallen ca. 6 % der im Sozialraum Meiendorf vorhandenen Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Schaffung von zusätzlichen, auch geförderten Familienwohnungen stellt demnach eine angemessene Konsequenz dar, um der Wohnungsnachfrage aus der vorhandenen Bevölkerungsstruktur zu begegnen. Dies harmoniert mit dem Grundsatz der Bauleitplanung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und insbesondere von Familien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen. Ziel ist die Entwicklung eines stadtteilverträglichen Wohnquartiers, welches sich in die Umgebung einfügt.

Die Schaffung neuen Wohnraums mittels Innenentwicklung und Nachverdichtung folgt den Vorgaben des Baugesetzbuches (§§1, 1a BauGB), dem „Vertrag für Hamburg - Wohnungsbau“ des Hamburger Senats mit den Bezirksämtern sowie dem bezirklichen Wohnungsbauprogramm.

---

### **Beitrag Nr. 21 | Datum 23.02.2021**

#### **Abgabe der persönlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Als Anwohnerin und Eigentümerin des Reihenhauses [REDACTED] 22145 Hamburg, welches unmittelbar an das Grundstück des geplanten o.a. Bauvorhabens angrenzt, erhebe ich grundsätzlich Einspruch gegen das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137. Meine Einwände gegen die geplanten baulichen Veränderungen und insbesondere gegen die geplante Aufstockung der neuen Gebäude begründe ich wie folgt: Wertminderung des Reihenhausgrundstückes aufgrund der geplanten Aufstockung der neuen Gebäude, weil

- a) das optische Erscheinungsbild der aufgestockten Nachbargebäude auf mich eine erdrückende Wirkung hat, wodurch das Rücksichtnahmegebot verletzt wird,
- b) die Vollbeschattung der rückseitigen Hausbereiche (Gärten/Terrassen) mit Süd-/Westlage eine Beeinträchtigung meiner Lebensqualität bedeutet,
- c) un-/mittelbare Beschädigung oder Folgeschäden an meinem Grundstück und/oder dem Gebäude durch Bautätigkeiten und in Folge ungeplante, unverschuldete zusätzliche finanzielle Belastungen für mich bedeuten würden,
- d) allgemeine und langfristige Beeinträchtigungen durch Lärm-/Schmutzbelastungen sowie Behinderungen durch einen intensiven Baustellenverkehr.

Ich hoffe, dass meine Einwände berücksichtigt werden und würde mich über eine positive Nachricht Von Ihnen freuen.

### **Kommentar zu Beitrag Nr. 21**

Siehe Vorbemerkung.

---

### **Beitrag Nr. 22 | Datum 24.02.2021**

#### **Abgabe der persönlichen Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Als Anwohner und Eigentümer des Reihenhauses [REDACTED] in 22145 Hamburg, welches unmittelbar an das Grundstück des geplanten o.a. Plangebiets angrenzt, erheben wir hiermit Einspruch gegen die derzeit vorliegende Bauplanung der SAGA zum

Bebauungsplanverfahren 137. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf erfüllt diese Anforderungen nicht. Unsere Einwände gegen die geplanten baulichen Veränderungen und insbesondere gegen die geplante Aufstockung der Gebäude begründen wir mit den nachfolgenden Punkten:

1. Wertminderung des Reihenhausgrundstückes aufgrund der geplanten Aufstockung der neuen Gebäude, weil CI das optische Erscheinungsbild der aufgestockten Nachbargebäude auf uns eine erdrückende Wirkung hat, wodurch das Rücksichtnahmegebot verletzt wird
  - die Vollbeschattung der rückseitigen Hausbereiche (Gärten / Terrassen) mit Süd-/ Westlage eine Beeinträchtigung unserer Lebensqualität und Gesundheit bewirkt
2. Un-/mittelbare Beschädigung oder Folgeschäden an unserem Grundstück und/oder dem Gebäude durch Bautätigkeiten und in Folge ungeplante, unverschuldete zusätzliche finanzielle Belastungen
3. Allgemeine und langfristige Beeinträchtigungen durch Lärm- / Schmutzbelastungen sowie Behinderungen durch einen intensiven Baustellenverkehr
4. Luftverschmutzung sowie Geräusche durch Tiefgarage die unmittelbar an unserem Grundstück mündet. Wir wollen kein Entlüftungssystem der Tiefgarage unmittelbar an unserem Grundstück.
5. Anpassung an der Neubauten an die Umgebung ist nicht gegeben. Momentan sind die bestehenden Gebäude 2 Stockwerke hoch, durch die SAGA werden jetzt 3+ (mit Dachgeschoß) und 4 stöckige Wohnhäuser geplant.

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 22**

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 23 | Datum 25.02.2021**

##### **Abgabe der persönlichen Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Als Anwohner und Eigentümer des Reihenhauses [REDACTED] in 22145 Hamburg nebst Miteigentumsanteil der Siedlung [REDACTED] und [REDACTED], welches an das Grundstück des geplanten o.a. Bauvorhaben angrenzt, melde ich gegen das Bebauungsplanverfahren 137 meine Bedenken an und erhebe Einspruch. Die geplante Bautätigkeit und baulichen Veränderungen könnte für mich erhebliche negative Auswirkungen, wie die Gefahr der un- und mittelbaren Beschädigung oder Folgeschäden an meinem Grundstück durch Bautätigkeiten. Ich bitte um Zusendung einer Eingangsbestätigung.

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 23**

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 24 | Datum 26.02.2021**

##### **Persönliche Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 137**

Ich als Anwohnerin und Eigentümerin des Reihenhauses [REDACTED] 22145 Hamburg erhebe hiermit Einspruch gegen die derzeit vorliegende Bauplanung der SAGA zum Bebauungsplanverfahren 137. Meine Einwände gegen die geplanten baulichen Veränderungen und gegen die geplante Aufstockung der Gebäude begründe ich wie folgt: Die geplante Aufstockung der Gebäude (ein Stockwerk mehr als z.Z.) wird für mich die Konsequenz haben, dass ich um die Mittagszeit keine Sonne mehr auf meiner Terrasse haben werde. Aufgrund der Süd-/Westlage meines Grundstückes werde ich eine Vollbeschattung auf meiner Terrasse und im Garten haben, so dass meine Lebensqualität sehr eingeschränkt

wäre. Auch das optische Erscheinungsbild der aufgestockten Nachbargebäude, verursacht, nur bei dem Gedanken, jetzt schon bei mir eine sehr erdrückende Wirkung. Wird da nicht das Rücksichtnahmegebot verletzt? Meine große Sorge ist auch der Bau der Tiefgaragen im Lapplandring, da unsere Grundstücke unmittelbar an der Ein- und Ausfahrt liegen werden. Was kommt da auf uns zu? Wie werden unsere Häuser und Grundstücke gesichert und geschützt? Sitzen wir dann auf dem Präsentierteller oder ist ein Sichtschutz geplant? Ich meine damit keine Betonwände, sondern evtl. eine grüne Bepflanzung. Die SAGA plant 6die Wohneinheiten von 96 auf 210 zu erhöhen, d.h. über das Doppelte an Wohnraum incl. der Bürger, die dann hier wohnen werden. Das Verkehrsaufkommen, was jetzt schon in vielen Situationen schwierig ist, verschärft sich dann mehr und mehr. Da fast jeder Haushalt ein oder auch zwei Autos besitzt, sind meine Bedenken, dass die Tiefgaragen und Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten nicht reichen werden und sich die Parkplatzsituation im Lapplandring und Nordlandweg noch verschärfen wird. Die Buslinie 24, mit der ich regelmäßig fahre, schlängelt sich täglich an den parkenden Autos vorbei. Mit diesem großen Bauobjekt werden die Grundstückspreise viel geringer ausfallen | Wie haben Sie geplant oder anders gefragt, wie sieht es mit der Wertminderung meines Hauses und Grundstücks aus - gibt es Ausgleichs- / Entschädigungszahlungen?

Ich hoffe sehr, dass dieses große Bauvorhaben von der SAGA durch die vielen Einsprüche noch einmal gründlich überdacht wird und unsere Einwände Beachtung finden.

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 24**

Siehe Vorbemerkung.

---

#### **Beitrag Nr. 25 | Datum: ohne**

#### **Wegen Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Rahlstedt 137 (Nordlandweg 66-88 und Lapplandring 1-33)**

Ich bin seit über 25 Jahren Mieter im [REDACTED]. Ich bedaure sehr die Pläne zum Abriss unserer Siedlung. Folgende Argumente möchte ich Ihnen mitteilen:

1. Die Bausubstanz unserer Siedlung ist in der Mehrheit gut.
2. Wäre es nicht sinnvoller statt alles abzureisen und neu zu bauen Wohnsubstanz zu bewahren und ggf. zu erweitern/ aufzustocken.

Dies wäre aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen sinnvoller. Heutzutage redet man doch so viel über Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

#### **Kommentar zu Beitrag Nr. 25**

Siehe Vorbemerkung.

Mit dem Neubau am Nordlandweg sind ökologische und nachhaltige Ausstattungsmerkmale umzusetzen. Die Gebäude sind min. im Energiestandard KfW 55 zu errichten und beim Bau sind bspw. Dämmstoffe aus Mineralien oder nachwachsenden Rohstoffen zu verwenden. Außerdem ist eine Dachbegrünung und zusätzlich Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zu errichten. Um auch im Bereich der Mobilität eine nachhaltige Fortbewegung zu sichern, sind sowohl für PKW, als auch für Fahrräder u.a. Ladeeinrichtungen herzustellen. Auch die Möglichkeit von Carsharing muss geprüft werden, um die Anzahl der PKW dauerhaft zu reduzieren.