



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 6 9 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	15.06.2015			
Verwaltungsausschuss	17.06.2015			

Bebauungsplan Nr. 106 - Wallbergstraße, Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Einstellung des Verfahrens

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0769/2011-2016).
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 – Wallbergstraße, Gebiet zwischen Humboldtstraße und Hemphöfen – einzustellen.

Begründung:

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 „Wallbergstraße“ wird eingestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

In diesem Rahmen trugen verschiedene Nachbarn und Anwohner des betroffenen Quartiers ihre Bedenken zum Planvorhaben und der Aufstellung des Bebauungsplanes vor. Eine nachträglich einberufene Anwohnerinformation am 13.04. zeigte, dass sowohl die betroffenen weiteren Anlieger des Bebauungsplanes, als auch die Nachbarn des Umfeldes einer Bebauungsaufstellung ablehnend gegenüber stehen. In den diversen Stellungnahmen zuvor wurde diesbezüglich mitgeteilt, dass sich eine geplante Bebauung dem bestehenden Siedlungsbereich anpassen sollte. Dies würde eine straßenseitige Bebauung bedeuten. Für diese Variante müsste kein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Mit dem Landkreis wurde zwischenzeitlich die rechtliche Machbarkeit einer Bebauung an der Grundstücksgrenze im mittleren Teil des Grundstücks diskutiert. Die Verwaltung dort sieht erhebliche Schwierigkeiten einer geschlossenen Bebauung hinter der aktuellen Bauflucht, da die Nachbarn, die dem Vorhaben negativ gegenüberstehen, gezwungen wären zukünftig hier anzuschließen. Ansonsten wäre eine Abstandsflächenverkürzung ohne Zustimmung des Nachbarn nicht möglich.

Die Verwaltung der Stadt Rotenburg hat in der Vergangenheit immer die Zustimmung der betroffenen Anwohner eingeholt, wenn Bebauungspläne aufgestellt worden sind. Falls die Anwohner die Planungsabsichten mehrheitlich ablehnten, wurde auf ein Bebauungsplanverfahren verzichtet. In diesem Fall kommt hinzu, dass ein planerischer Kompromiss mit einer grenzseitigen

Bebauung von der Straße abgerückt, ohne Zustimmung des Nachbarn rechtlich nicht möglich ist. Die Stellungnahmen von Seiten der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit werden nachfolgend zur Information angeführt. Auf eine Abwägung wird hierbei verzichtet. Den Bedenken der Nachbarn und Anwohnern wird mit der Einstellung des Verfahrens nachgekommen.

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.01.2015
LGLN Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Rotenburg vom 05.02.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 11.02.2015
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover vom 11.02.2015
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden vom 18.02.2015
Avacon AG Prozesssteuerung, Salzgitter vom 17.02.2015
Deutsche Telekom Technik GmbH, Bremen vom 25.02.2015
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Leer vom 10.03.2015

Keine Anregungen oder Bedenken!

2. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 20.04.2015

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme

Laut Luftbild befindet sich dichter Gehölzbestand an der Ost-Grenze des Plangebiets zu den Grundstücken Haus Nr. 17A und Nr. 17, darunter mind. ein großkroniger Laubbaum. Der Bestand wird in der Begründung nicht beschrieben. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (gilt auch bei §13a BauGB) ein weitgehender Erhalt wünschenswert, insb. eine entspr. zeichn. u. textl. Festsetzung zu Schutz von ortsbildprägendem Einzelbaumbestand.

Die Aussage, dass den Belangen des Artenschutzes erst bei der Umsetzung des B-Planes Rechnung zu tragen sei, ist so nicht korrekt, weil mit Inkrafttreten des B-Plans die Privilegierung des §44 Abs. 5 BNatSchG greift, die etliche Zugriffe erlaubt, die im reinen Innenbereich verboten wären. Diese Privilegierung setzt allerdings eine korrekte vorherige Abarbeitung voraus.

b) Bodenschutz und abfallrechtliche Stellungnahme

2 a) Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

2 b) Zum o.g. Vorhaben nehme ich aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Der Stichweg zum rückwärtigen Gebäude wird von Müllfahrzeugen nicht befahren. Es sind daher im Einmündungsbereich zur Wallbergstraße Stellflächen für Abfallbehältnisse und Sperrabfall vorzusehen.

c) Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass der nunmehr geplante Anschluss der Hinterliegergrundstücke über gemeinsame Zufahrten mit den vorderen Grundstücken durchaus geeignet sein kann, bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Diese Problematik wurde aber in der Begründung nicht weiter thematisiert auch nicht, ob möglicher Weise im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mittels Nachbarbeteiligung

und Nachbarzustimmung eine ausgewogene Entscheidung herbeigeführt werden soll. Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

3. Aus der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB liegen folgende Stellungnahmen vor:

3.1 Dr. Hans-Peter Busse, Hemphöfen 17a vom 04.02.2015

Zu den Entwurfsunterlagen, die zurzeit in dem oben angegebenen Bebauungsplan-Verfahren öffentlich ausgelegt worden sind, nehmen wir wie folgt Stellung:

1. § 1, Absatz 3 BauGB

a. Verfügbarkeit der Flächen

Zweifelhaft ist die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB, weil sicher ist, dass nur Teilflächen des Bebauungsplangebietes zur Verfügung stehen (siehe Anregungen von Herrn Reinbold/Frau Langner vom 03.02.2015). Der B-Plan wäre dann nicht durchführbar, also nicht im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch städtebaulich erforderlich. Die Gemeinde dürfte den B-Plan nicht aufstellen.

Darüber hinaus handelt es sich hier dann nur noch um eine „Einzelfallplanung“, die nach dem BauGB ebenfalls nicht zulässig ist.

b. Städtebauliche (Innen) Entwicklung und Ordnung

Bei dem Wohnquartier zwischen der Wallbergstraße, der Straße Hemphöfen, Humboldtstraße und Nordstraße handelt es sich um alt gewachsene Strukturen mit einer typischen 1- bis 2-geschossigen Straßenrandbebauung. Die Innenbereiche sind hier stark durchgrünt und durch die Randbebauung, die den Verkehrslärm abschirmt, sind hier sehr ruhige Zonen entstanden.

Gemäß § 1a Absatz 2 ist nach dem Baugesetzbuch der Innenverdichtung der Vorrang einzuräumen. Dieses beabsichtigt die Stadt Rotenburg (Wümme) mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Da für die Innenentwicklung noch ein, bzw. zwei Grundstücke zur Verfügung stehen, handelt es sich, wie vorgenannt, um eine „Einzelfallplanung“. Darüber hinaus wird eine Innenentwicklung oder Verdichtung in keinem Fall erreicht.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem Vorliegen der städtebaulichen Entwürfe, wird hier nur eine Verlagerung der baulichen Anlagen von einer Straßenrandbebauung in den rückwärtigen ruhigen Bereich, wo mindestens 7 direkt betroffene Anwohner erheblich beeinträchtigt werden, und deren Situation sich erheblich verschlechtert.

Darüber hinaus wird die vorhandene Straßenrandbebauung aufgegeben, die von der Stadt in anderen Gebieten als Ziel gefordert wird.

Sollte im rückwärtigen Bereich eine Bebauung stattfinden, so ist durch Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass eine Straßenrandbebauung erhalten bleibt. Eine rückwärtige Bebauung ist dann kaum realisierbar, da die entsprechenden Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen.

Bzgl. der städtebaulichen Ordnung wird diese durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für 2 Grundstücke nicht erreicht. Es ist zu begrüßen, dass die Stadt sich um einzelne Wünsche der Bürger bemüht. Dieses darf aber nicht zu Lasten vieler Anwohner gehen.

Somit gibt es in diesem Quartier städtebaulich über einen Bebauungsplan nichts zu ordnen, da dieses gemäß § 34 BauGB - wie bisher - auch zu erreichen ist.

Sollte die Stadt Rotenburg (Wümme) trotzdem eine Innenentwicklung hier wünschen, obwohl viele andere Gebiete in der Innenstadt hierfür wesentlich besser geeignet sind, ist das ganze Quartier zu überplanen und die Eigentümer in diese Planung einzubeziehen, ob die Grundstücke zur Verfügung stehen und der Bebauungsplan auch durchführbar ist.

Somit wird keine Innenverdichtung, noch eine städtebauliche Ordnung (im Gegenteil eine ungeordnete städtebauliche Entwicklung) erreicht.

2. Städtebauliche Zielsetzungen

Durch die Größe des Plangebietes und der „Einzelfallplanung“ können die Ziele der Stadt:

- innerörtliche Nahverdichtung
- Steuerung der zukünftigen Entwicklung
- Rücksichtnahme der bestehenden Siedlungsstrukturen.

wie vorgenannt, nicht erreicht werden.

Bei einer Aufgabe der Straßenrandbebauung und einer neuen 2-geschossigen Wohnbebauung in einem sehr ruhigen Bereich wird keine Rücksichtnahme erreicht, sondern es sind hier erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner zu erwarten.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der Wallbergstraße entsprechen der vorhandenen Bebauung und lassen eine Verdichtung zu. Da hier eine Straßenrandbebauung vorhanden ist, sollte durch zusätzliche Festsetzung diese erhalten bleiben, und entsprechend Dachformen durch örtliche Bauvorschriften festgesetzt werden.

Im rückwärtigen Bereich sind die gesamten Festsetzungen nicht zu realisieren, da auch Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden müssen.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl darf in Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO diese von 0,4 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der Grundfläche für Garagen und Stellplätze und Zufahrten bis zu 0,6 ist möglich.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der städtebaulichen Situation darf hier eine maximale Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung bis 0,8 ist in keinem Fall zulässig.

4. Emissionen

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt hier ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet fest. Dieses entspricht auch der tatsächlichen Nutzung.

Für Wohnbaugebiete sind gemäß der Orientierungswerte der DIN 18 005 55dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht – und nicht, wie in der Begründung zum Bebauungsplan – 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht geschrieben – einzuhalten.

Durch eine rückwärtige Bebauung und zusätzlichem Verkehr an vorhandene Wohn- und Schlafräume vorbei, sind in dem bislang ruhigen Innenbereich erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten. Hier ist durch Gutachten nachzuweisen, dass die entsprechenden Werte eingehalten werden. Vermutlich werden hier Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein.

Der Bebauungsplan leidet unter den vorher bezeichneten Planungsmängeln. Gemäß § 1 Absatz 7 Baugesetzbuch haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. In diesem Bebauungsplan hat eine Abwägung bislang überhaupt nicht stattgefunden, sondern es sind nur die Interessen eines einzelnen Antragstellers berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan hat bezüglich der Erforderlichkeit, der städtebaulichen Ordnung, der Zielsetzung und der Abwägung so viele Mängel aufzuweisen, dass wir empfehlen, das Verfahren einzustellen.

Ich bitte um Benachrichtigung, wann die Anregungen in den Gremien der Stadt behandelt werden.

3.2 Heinrich Baumgart, Hinter dem Amtshof 10 (Eigentümer Wallbergstraße 22) vom 11.02.2015

Ich bedanke mich herzlich über die ausführlichen Informationen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 gegenüber meinem Schwiegersohn, Herrn Henry Reinbold, in ihrem Büro. Herr Reinbold handelt in meinen Namen und Auftrag in dieser Angelegenheit. Ihnen gegenüber hatte er bereits mein Erstaunen deutlich gemacht, dass ich als Eigentümer vorher über die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes keine Informationen erhalten hatte.

Zum Plan selber nehme ich wie folgt Stellung:

Allgemein:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Wallbergstraße 18 bis Wallbergstr. 24 mit einer Gesamtgröße von ca. 2750 m² (s. Seite 6, Ziffer 1.3 der Begründung zum o.g. Plan 106).

Eigentümer des Grundstückes Wallbergstraße 22 ist Heinrich Baumgart. Weiter nördlich, angrenzend liegt das Grundstück der Frau Moderina Langner, Wallbergstraße 24.

Nachdem die Familie Frank Neujahr, Emine Neujahr, geb. Bakici und Frau Fatma Özgübüz vor ca. 1 Jahr das Grundstück Wallbergstr. 20 erworben hatte, verfügt diese nun neben dem Grundstück Wallbergstr. 18, über zwei aneinandergrenzende, zusammenhängende Grundstücke von insgesamt ca. 1250 m², welche in südlicher Richtung direkt an das Grundstück von Heinrich Baumgart, Wallbergstr. 22 angrenzen.

Sämtliche (Haus Nr. 18 bis 24) Grundstücke sind mit Wohn- und Nebengebäuden im vorderen Bereich bebaut, während der hintere Teil der Grundstücke als Garten- und Grünfläche genutzt wird. Die Wohngebäude sind in West-Ost-Richtung ausgerichtet und zwar in der Regel straßenseitig.

Diese Ausrichtung (Ost-West-Richtung; unmittelbar an die Straße grenzend) der Wohnhäuser findet sich im gesamten Straßenverlauf der Wallbergstraße bis hin zur Ringstraße.

Das soeben fertiggestellte neue Wohngebäude Ecke Wallbergstraße/Hemphöfen, das als "Wahlberghaus" vermarktet wird, ist zwar entgegen der vorherigen/alten Bebauung nach Süden ausgerichtet, optisch jedoch klar straßenseitig sowohl zur Wallbergstraße als auch zur Straße Hemphöfen. So wurde das Entstehen einer Lücke vermieden, welche zum Abstellen von Fahrzeugen dient.

Zur Sache/Einwendungen:

Unter Ziffer 1.2 der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 sind die Ziele genannt:

- a) Nachverdichtung
- b) zukünftige Stadtentwicklung
- c) Rücksichtnahme auf Bestehendes
- d) Wohnraumschaffung

zu a):

Lt. Ziffer 3.1, Seite 9 der Begründung zum Plan Nr. 106, soll durch die teilweise Beseitigung (Abriss) und Sanierung **der straßenbegleitenden** Bebauung und Zusammenlegung der beiden südlichen Grundstücke (Wallbergstraße 20 und 18) eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung im Sinne einer Stadterneuerung stattfinden. (Die Grundstücke Wallbergstraße 22 und 24 bleiben hier unerwähnt.)

Dem entspricht z.T. die von von Frau /Bakici-Neujahr und Frau Fatrna Özgübüz (Schwester der Fr. Bakici-Neujahr) aktuell meinem Schwiegersohn gegenüber erklärte Absicht, das Wohngebäude samt Nebengebäuden welche auf dem Grundstück Wallbergstraße 20 errichtet sind, abzubauen (Abriss) - ein Unternehmen sei bereits bestimmt -, weil die alten Gebäude nicht erhaltenswert seien.

Zur Sicherstellung der oben und der unter Ziffer 1.2, Seite 6 der Begründung zum Plan 106 genannten Ziele, sieht der Bebauungsentwurf für *jedes der vier* betroffenen Grundstücke zwei Baufenster vor; und zwar je ein Baufenster im straßenseitigen Bereich und eines im rückwärtigen Bereich. In den Baufenstern sind Art und Maß der Bebauung mit jeweils WA II o 0,4 gleich festgelegt. Getrennt werden die Grundstücksbereiche durch eine nicht überbaubare Fläche.

Im Ergebnis soll die straßenseitige Bebauung weiter entwickelt werden und **g l e i c h z e i t i g** im Gartenbereich gebaut werden können, um den Stadtraum nachzuverdichten.

Damit das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 106 erreicht wird, nämlich die Entwicklung sowohl einer rückwärtigen, als auch die straßenseitige Bebauung zu gewährleisten, muss meines Erachtens jedoch im textlichen Teil des Planes Nr. 106 bezüglich der Verteilung der Baumassen, ausdrücklich geordnet werden, dass die Grundflächenzahl:0,4 in jedem einzelnen Baufenster getrennt im hinteren und vorderen Teil der v i e r Grundstücke nicht überschritten werden darf.

Auf diese Weise wird gesteuert, dass nicht ein einzelner massiver Baukörper auf dem hinteren Teil der beiden südlichen Grundstücke (Wallbergstraße 18 und 20) entsteht und eine zugeparkte Freifläche nach Wahl des Bauherrn irgendwo im vorderen Grundstücksbereich. Damit also keine Parkplatzfläche an der Straße mit rückwärtiger Bebauung oder anders herum ein zugeparkten Garten mit einem massiven Baukörper an der Straße entsteht, sondern, dass eine ausgewogene Verteilung der Baukörper auf ggf. allen v i e r Grundstücken sichergestellt ist.

Nicht zustimmungspflichtig ist eine - nach dem vorliegenden Plan mögliche und durchaus im Interesse der Eigentümer dieser Grundstücke liegende - Bebauung von WA II o 0,4 allein im hinteren Bereich, unter Zugrundelegung der Gesamtfläche von ca. 1250 m² beider zusammengelegten südlichen Grundstücke (Wallbergstraße 18 und 20)! Das würde ansonsten bedeuten, dass ein massives zweigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoß im hinteren Bereich errichtet und straßenseitig eine Freifläche geöffnet wird. Dies wäre im Ergebnis keine Nachverdichtung sondern lediglich eine Verlagerung des Wohnraumes von vorn nach hinten in den Garten.

zu b)

Für eine Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten durch geeignete nachhaltige Maßnahmen im Innenstadtbereich, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung sprechen sicherlich gewichtige Gründe.

Das gesamte fragliche Plangebiet Nr. 106 umfasst jedoch lediglich ca. 2750 m²! Die Fläche, die jetzt bebaut werden soll, ca. 1250 m²!

Das gleichartige Wohngebiet in diesem innerstädtischen Bereich umfasst jedoch eine weitaus größere Fläche, die ich in dem Gebiet zwischen der Nord- und der Wallbergstraße von der Straße Hemphöfen aus in nördlicher Ausdehnung bis zur Ringstraße sehe.

Ein Blick aus dem Fenster des Hauses Hemphöfen 15 in Richtung Norden würde jedem dieses deutlich vor Augen führen.

Die zum Teil großzügigen Grünflächen und Baulücken fordern geradezu einen „Masterplan“ für eine behutsame aufgelockerte Nachverdichtung.

An solch einer strategischen Planung dürfte auch eine Vielzahl von Grundstückseigentümern Interesse haben.

D a s wäre die gewünschte Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung zur tatsächlichen nachhaltigen Stadtentwicklung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Würde der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf Nr. 106 umgesetzt, könnte sich doch leicht der Verdacht erheben, dass auf Kosten einer nachhaltigen Gesamtplanung mit behutsamer aufgelockerter Bebauung (Masterplan) Einzelinteressen über Gebühr Berücksichtigung fanden.

zu c)

Bei der bestehenden Siedlungsstruktur in dem Wohngebiet, das ich vorstehend skizziert habe und das von mir unter "Allgemeines" beschrieben ist, handelt es sich um ein Gebiet, das mit Wohnhäusern mit Dachgiebel bebaut ist und die in der Regel von großzügiger Grünfläche umgeben sind.

Es ist an dieser Stelle auch der Hinweis angebracht, dass die Mehrzahl der Wohnhäuser in diesem Quartier keineswegs in der Gründerzeit errichtet wurden, sondern neueren Datums sind und von denen sich lediglich das "kaputt-gewohnte" Haus Wallbergstraße 20 in einem schlechten Zustand befindet. Wenn dieses Gebäude, wie bereits angeführt, abgebrochen und dann, nach dem Rückbau, in gleicher Form wieder errichtet würde, dann wird die bestehende Siedlungsstruktur erhalten.

Dem Ziel, nämlich auf bestehende Siedlungsstrukturen Rücksicht zu nehmen, wäre durch eine bloße, alleinige rückwärtige Bebauung an Stelle des alten vorderen Baukörpers widersprochen.

Ausdrücklich darauf hinweisen möchte ich an dieser Stelle, dass das Planungsgebiet lt. Nds. Ministerium für Umwelt/Energie und Klimaschutz in einer Wasserschutzzone liegt.

Bei Ausschöpfung der in der Begründung zum Plan Nr. 106 unter Ziffer 4.2 aufgeführten Maße der baulichen Nutzung im Planungsgebiet besteht die erhebliche Gefahr, dass eine großflächige Versiegelung des Bodens begünstigt wird, die auch nicht durch das Verlegen von wasserdurchlässigem Bodenbelag beseitigt wird.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass Stellplätze, wenn schon nicht überdacht, mit PKW zugestellt sind.

zu d)

Wie bereits angeführt, ist das Wohnhaus Wallbergstraße 20 seit längerem leerstehend, weil unbewohnbar, und es steht deswegen vor dem Rückbau (Abriss).

Weiter werden die, in diesem vorderen Bereich errichteten Nebengebäude wie ehemalige Waschküche, Garage mit anschließender ehemaliger Werkstatt und der gegenüberliegende Stall, beseitigt, so dass eine durchaus respektable Fläche mit altersgerechten Wohnungen straßenseitig errichtet werden könnte.

Als Stellfläche wäre die nicht überbaubare Fläche zwischen den Baufenstern nutzbar.

Im Zuge einer unter Ziffer b) beschriebenen Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung (Masterplan) ist die Möglichkeit aus meiner Sicht als realistisch einzuschätzen, dass tatsächlich zusätzlicher Wohnraum im innerstädtischen Bereich geschaffen werden kann.

Allein eine einseitige Errichtung eines massiven Gebäudes im rückwärtigen Gartenbereich bringt keinen nennenswerten zusätzlichen Wohnraum.

Die Flächen im hinteren Baufenster sind nämlich nahezu gleich mit der baulich zu nutzenden Fläche im vorderen Baufenster; beim Grundstück Wallbergstraße 20 scheint mir das hintere Baufenster sogar kleiner als das vordere zu sein.

Zusammenfassung:

1978 sind meine Tochter Marion Reinhold samt Familie hier in das Wohnhaus Nr. 22 eingezogen und haben das Haus und vor allem den Garten mit Liebe, Freude und Kosten erhalten und gepflegt. In den rückwärtigen Teil des Gartens wurde vor etwa 10 Jahren ein massives Gartenhaus von 4 x 5 m Grundfläche errichtet.

Das alles im Vertrauen darauf, dass die bestehende Struktur erhalten bleibt und dass der Wert dieses Grundstücks - sowohl wirtschaftlich als auch ideell - Bestand hat.

Das Grundstück wird durch Erbfolge an meine Tochter Marion Reinhold und später an deren Kinder übergehen. Von denen wird eine Bebauung des hinteren Teil des Grundstückes Wallbergstraße 22 nicht beabsichtigt und steht somit für die Bebauung nicht zur Verfügung, so dass ich darum bitte, mein Grundstück aus dem Geltungsbereich des fraglichen Bebauungsplanes herauszunehmen.

Die hintere Bebauung - quasi Hinterhof-Bebauung -- mit einem zweigeschossigen plus Staffelgeschoss errichteten 10,5 m hohem, Bauwerk und darauf installierter Photovoltaik-Anlage mit einer Grundfläche von mehr als 350 m² in einem mit Gärten genutzten Wohngebiet, bedeutet für sämtliche Grundstücksanrainer einen derben Eingriff in die bestehende Umgebung.

Ein derartiger Bau riegelt das Grundstück Wallbergstraße 22 in Richtung Süden und Südost ab.

Die räumliche Einengung bliebe nicht ohne Einfluss auf die Lebensqualität und auf das Wohlbefinden der Betroffenen.

Sonneneinstrahlung von Süd wäre im Hochsommer kaum, und vor allem in den "finsternen" Monaten des Jahres gar nicht mehr zu erwarten.

Ein bisher lichtdurchfluteter Raum würde ins Dunkel, in den Schatten gelegt werden und abkühlen.

Die ohnehin schon eingeschränkte Luftbewegung in diesem geschlossenen Raum, würde weiter behindert und zur Vermoosung und Vernässung der umliegende Flächen führen.

Ich verzichte hier darauf, die weiteren Folgen solcher erhebliche Beeinträchtigung auf Mensch und Natur zu beschreiben.

Eine straßenseitige Bebauung als Ersatz für die vom Rückbau betroffenen Gebäude, ist ein adäquater Ausgleich und bedeutet meines Erachtens die Alternativlösung für die Antragsteller des Bebauungsplanes Nr. 106.

Allein aus dem Gebot der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme wäre das angemessen.

Die Bebauung von WA II o 0,4 dagegen **allein im hinteren** Bereich, unter Zugrundelegung der Gesamtfäche von ca. 1250 m² beider zusammengelegten südlichen Grundstücke (Wallbergstraße 18 und 20) löst beachtliche Spannungen durch solch massiven Eingriff aus.

Das würde auch sicherlich nicht im Interesse des Bauherrn liegen!

Unter Hinweis auf die oben fixierten Einwände, die dargestellten Beeinträchtigungen und insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die Ziele, die als Begründung für den Plan Nr. 106 herhalten, so nicht erreicht werden, sondern diesen z. T. widersprechen, kann ich dem Plan nicht zustimmen sondern bitte darum, dass der Plan nicht weiter verfolgt, sondern abgewiesen wird.

3.3 Marion und Henry Reinbold, Wallbergstraße 22 sowie Moderina Langner, Wallbergstraße 24 vom 09.02.2015

Für die ausführlichen Informationen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 in Ihrem Büro möchten wir uns recht herzlich bedanken.

Allerdings haben wir schon dort unser Erstaunen über die Aufstellung des Bebauungsplanes deutlich gemacht, da wir vorher als Eigentümer keine Informationen darüber hatten.

Gemäß § 1 Absatz 3 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.

Der Bereich entlang der Wallbergstraße ist gemäß § 34 BauGB als „Innenbereich“ zu beurteilen. Entlang der Wallbergstraße ist straßenbegleitend eine 1- bis 2-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Im rückwärtigen Bereich ist keine Bebauung vorhanden, sodass sich das Gebiet als eine innenstadtnahe ruhige Wohnlage darstellt. Ziel als Eigentümer ist es, den jetzigen Zustand auf unseren Grundstücken zu erhalten.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht keine Erforderlichkeit, da eine Bebauung und auch eine Verdichtung gemäß § 34 Baugesetzbuch zulässig wäre.

Eine Bebauung im rückwärtigen Bereich führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Anwohner.

Wir bitten Sie, die Flurstücke 246/1, 474/420, aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen, da diese für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen und somit die Ziele des Bebauungsplanes nicht durchführbar sind.

Somit handelt es sich dann nur noch um eine „Einzelfallplanung“, die nach dem BauGB nicht zulässig ist.

Der Bebauungsplan hat bzgl. der Erforderlichkeit der Zielsetzung und der Abwägung so viele Mängel aufzuweisen, dass wir empfehlen, das Verfahren einzustellen.

Ansonsten schließen wir uns den Anregungen und Bedenken der Stellungnahme von Herrn Dr. Busse an.

Ich bitte um Benachrichtigung, wann die Anregungen in den Gremien der Stadt behandelt werden.

3.4 Hendrik Busse, Hemphöfen 17a vom 12.02.2015

schließt sich der Stellungnahme des Dr. Hans Peter Busse vom 04.02.2015 an

3.5 Heidemarie Schaum, Buhrfeindstraße 27 (Eigentümerin Hemphöfen 17) vom 12.02.2015

schließt sich der Stellungnahme des Dr. Hans Peter Busse vom 04.02.2015 an

3.6 Thorsten Dowidat, Humboldtstraße 4 vom 17.02.2015

schließt sich der Stellungnahme des Dr. Hans Peter Busse vom 04.02.2015 an

3.7 Uta Hain und Stefan Wulf, Hemphöfen 15 vom 18.02.2015

Da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 einer Verlagerung von straßenseitiger Bebauung in den hinteren Grundstücksbereich dient, wird aus unserer Sicht ohne zwingenden Grund unseren Nachbarn, unseren Mietern, und uns eine unzumutbare bauliche Enge aufgezwungen. Aufgrund der unverhältnismäßig starken Verdichtung fühlen wir uns durch den beantragten B-Plan Nr. 106 nicht unerheblich bedrängt. Deshalb erheben mein Mann und ich **folgende Einwendungen**.

Auch wenn man meinen könnte, das damals durch den Verwandten Franz Veersmann gebaute Haus sei großzügig errichtet, so ist zu bedenken zu geben, daß es dadurch seinerzeit niemanden bedrängt hat, und es sich um einen Bau mit Genehmigung handelt. Diese damals wohl abgewogene Entscheidung kann heute argumentativ nicht für das geplante Bauvorhaben angeführt werden, da die allseits beklagte Enge erst jetzt durch die Planung verursacht wird. Sowohl unsere Mieter als auch wir befürchten ganzjährig, insbesondere im Winter, extreme Lichteinbußen in den Wohnungen im Erdgeschoß und in der ersten Etage, und sehen zudem zukünftig auch unsere eigene Lebensqualität stark eingeschränkt. Durch diese geplanten Veränderungen stehen offensichtlich bei Neuvermietungen finanzielle Einbußen durch artikulierten Verlust an Wohnqualität zu erwarten, da sich diese verdichteten Wohn- und Lebensverhältnisse bereits jetzt offenkundig negativ auf die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auszuwirken scheinen. Wir geben ferner zu bedenken, daß auch der geplante Neubau durch unser Gebäude nicht unerheblich beschattet werden wird.

Sofern die Nachteile dieser Verdichtung mit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerechtfertigt werden sollen, stellt sich die Frage, warum an anderer Stelle Grundstücke mit 1.000 qm durch die Stadt geplant und veräußert worden sind.

Unser Wunsch ist die Beibehaltung des derzeitigen, sich aus dem § 34 BauGB entstandenen Siedlungscharakters und die damit verbundene Ablehnung des Einzelinteressen begünstigenden B-Plans Nr. 106. Nach geltendem Recht hat sich das beantragte Bauvorhaben nachweislich nicht eingefügt. Füge es sich nach § 34 BauGB, dem bisher für alle geltenden Recht ein, würde sich auch sicherlich niemand aus der Nachbarschaft dagegen ausgesprochen haben. Wir bitten also zur Kenntnis zu nehmen, daß sich das Gebäude unseres Erachtens auch nach Erstellung eines gesondert gefertigten B-Planes faktisch nicht besser in die umgebende Bebauung einfügen wird, als vorher. Aber gerade darum sollte es doch in der Entscheidung gehen, um einen sich harmonisch einfügenden Baukörper, der sich an den Rechten und Pflichten bisheriger Bauvorhaben orientiert, und dabei dem historischen Charakter des Straßenzuges gerecht wird.

Desweiteren schließen wir uns vollumfänglich der Argumentation und Stellungnahme von Herrn Dr. Busse an, und werden diese auch zukünftig unterstützen.

Wir bitten um eine zeitnahe Eingangsbestätigung zu diesem Schreiben, und um eine Benachrichtigung, wann die Anregungen in den Gremien der Stadt behandelt werden.

3.8 Dr. Arndt Possart, Humboldtstraße 6 vom 20.02.2015

schließt sich der Stellungnahme des Dr. Hans Peter Busse vom 04.02.2015 an

4. Eigentümer- und Anwohnerversammlung vom 13.04.2015

Protokoll zur Eigentümer- und Anwohnerversammlung „Wallbergstraße“ am 13.04.2015

Beginn: 16.30 h

Ende: 18.05 h

BGM Weber eröffnet die Versammlung und begrüßt alle Teilnehmer. Er erläutert den Grund der Zusammenkunft, stellt die anwesenden Mitglieder der Verwaltung, der Politik sowie den Architekten, Herrn Menzel vor und bittet um kurze eigene Vorstellung der Eigentümer/innen und Anwohner/innen.

StOAR Bumann erläutert den ursprünglichen Bebauungsplan sowie das bislang stattgefundene Verfahren. Die Antragsteller möchten das Grundstück Wallbergstraße 20 rückwärtig bebauen. Die Verwaltung stand dem Anliegen aufgeschlossen gegenüber, da in diesem innenstadtnahen Bereich ein Potenzial zur Nachverdichtung besteht. Um den Ansprüchen der heutigen Wohnbebauung gerecht zu werden und im Sinne einer langfristigen städtebaulichen Entwicklung, müsste das Gebäude von der Straße abrücken. Die Bebauung in zweiter Reihe wäre durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans möglich. Wie im näheren Umfeld wurden folgende Festsetzungen dafür getroffen:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- 2 Vollgeschosse
- max. Firsthöhe 10,5m

Die Planentwürfe hierzu lagen im Januar/Februar 2015 öffentlich aus, woraufhin einige Stellungnahmen der benachbarten Anwohner bzw. Grundstückseigentümer eingegangen sind. Bemängelt wurden hauptsächlich Einbußen für den Lichteinfall, immissionsschutzrechtliche Probleme bezüglich der Stellplatzsituation, unerwünschte Blickbeziehungen aus den umliegenden Gärten, Verschattungen durch das Gebäude sowie eine zu dichte Bebauung, die sich in das vorhandene Wohngebiet nicht einfügt.

Aufgrund dieser Stellungnahmen gab es eine Zusammenkunft mit den vermeintlichen Bauherren und dem Planer, woraufhin alternative Varianten ausgearbeitet wurden, die heute vorgestellt werden sollen.

StOAR Bumann stellt die verschiedenen Varianten anhand von digitalen Plänen vor. Die ursprüngliche Planung umfasste 12 Stellplätze im vorderen Bereich des Grundstücks an der Wallbergstraße.

Alternative 1: Das Gebäude rückt näher Richtung Westen an die Wallbergstraße heran. Die Anzahl der Stellplätze verringert sich somit von 12 auf 8, die in anderer Anordnung vor dem Gebäude platziert sind. Diese Variante bringt jedoch kaum Verbesserungen für das Nachbargrundstück Hemphöfen 15.

Alternative 2: Ein schmalere Baukörper mit 2 Vollgeschossen und einem Satteldach, das sich weiter Richtung Westen (zur Wallbergstraße) und Norden (bis an die Grenze zur Hausnummer 22) verschiebt. Damit stünden die Grundstücke Hemphöfen 15 und 17 freier als zuvor und die Stellplatzsituation für das Nachbargebäude Wallbergstraße 22 würde sich in Hinblick auf die ursprüngliche Planung verbessern.

Alternative 3: Der Gebäudekomplex aus Alternative 2 rückt nochmals weiter Richtung Westen (zur Wallbergstraße). 4 Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude und 4 Plätze darunter. Diese Variante würde jedoch mehr Lärm erzeugen. Zudem würden 1-2 Wohnungen wegfallen.

Alternative 3a: Bei dieser Variante sind 4 Stellplätze vor dem Gebäude und weitere 4 Stellplätze hinter dem Gebäude (im Osten) geplant. Somit würde die Lärmbelastung geringer als in Variante 3, dafür jedoch Stellplätze im hinteren Bereich des Grundstücks angesiedelt.

Bei den Varianten 2,3 und 3a entfällt das Staffelgeschoss. Das Gebäude wäre insgesamt schmaler und kleiner als das ursprünglich geplante Objekt. Architekt Menzel weist darauf hin, dass die Firsthöhe von 10,5m im Vergleich zum Gebäude Hemphöfen 15 etwa 3m tiefer liegt.

Im Anschluss an die Vorstellung äußern die Betroffenen nochmals ihre Bedenken. Aus den Reihen der Nachbarschaft geht hervor, dass der Abriss des bestehenden Gebäudes und ein Neuaufbau an gleicher Stelle direkt an der Straße bevorzugt würde.

StOAR Bumann verdeutlicht, dass bei dem früheren Bestand keine Stellplätze notwendig waren. Die niedersächsische Bauordnung verlangt heute jedoch einen Stellplatznachweis von mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit.

Verschiedene Anlieger äußern ihr Bedauern, dass bei dieser Zusammenkunft keine Variante mit Straßenbebauung vorgeschlagen wird. Herr Menzel beantwortet dies mit der Tatsache, dass für eine solche Bebauung kein Bebauungsplan notwendig wäre und diese Möglichkeit daher nicht in diesem Rahmen diskutiert werden müsse. In Absprache mit den Bauherren wird jedoch ein Entwurf präsentiert (Alternative 4a). Hier befindet sich das Gebäude direkt an der Straße sowie an der Grundstücksgrenze zur Wallbergstraße 22. Die Zufahrt erfolgt durch ein Tor im Gebäude. Die notwendigen 8 Stellplätze befinden sich hinter dem Wohnhaus.

Weiterhin werden noch Möglichkeiten für den künftigen Lärm- und Sichtschutz in nördlicher Richtung besprochen. Denkbar sind ein begrünter Wall oder eine Wand bis maximal 1,80m Höhe.

BGM Weber zeigt abschließend nochmals die beiden möglichen Verfahren auf:

1. Straßenbebauung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Stellplätzen hinter dem Gebäude, jedoch ohne weitere Beteiligung der Nachbarschaft oder
2. Aufstellung eines Bebauungsplans in Abstimmung mit den Anliegern sowie Stellplätzen im vorderen (und ggf. auch hinteren) Bereich.

Ein Anwohner äußert den Wunsch, die Planungsvarianten in Kopie an die betroffenen Nachbarn auszuhandigen. Dieses Anliegen ist nicht üblich, wird jedoch geprüft. Auch die Visualisierung der Bauvorhaben wird als Möglichkeit vorgeschlagen, um eine bessere Vorstellung der Planungen zu bekommen.

BGM Weber beendet vorerst ergebnislos um 18.05h die Versammlung.

Andreas Weber