Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 09. Juni 2016
Az.:

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17 · 23566 Lübeck

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 08. Juni 2016
Amt 3
322

Stadt Neustadt in Holstein
Am Markt 1
23730 Neustadt

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck
Moltkeplatz 17
23566 Lübeck

Ihr Zeichen
322 CRi

Mein Zeichen
3111SB3-213.2-303-OSLM/37
Stadt Neustadt B-Plan Nr. 61,
4. Änd. + B-Plan Nr. 82

06.06.2016

Kerstin Metzner
Telefon 0451 6208-310

Zentrale 0451 6208-0
Telefax 0451 6208-190
wsa-luebeck@wsv.bund.de
www.wsa-luebeck.wsv.de

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 „Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße"

Bebauungsplan Nr. 82 „für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Helsterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße" der Stadt Neustadt in Holstein

Schreiben vom 29.04.2016 – 322 CRi

Gegen die o.g. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61 und den Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Neustadt in Holstein habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Bebauungsplan Nr. 82 aufzunehmen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

WSV.de
Wasser- und
Schifffahrtsverwaltung
des Bundes

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Im Entwurf zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist dieser Hinweis im Teil B: Text bereits enthalten.

Darüber hinaus werden Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes von der Planung nicht berührt.

Im Auftrag

K. Metzner

Kerstin Metzner

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 07. Juni 2016
Az.: 32 bRü 322

LKN.SH

Landesbetrieb für Küstenschutz,
Nationalpark und Meeresschutz
Schleswig-Holstein

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 06. Juni 2016
Amt 3

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
Schleswig-Holstein | Herzog-Adolf-Straße 1 | 25813 Husum

Betriebssitz Husum

Ihr Zeichen: 322 CRi
Ihre Nachricht vom: 29.04.2016
Mein Zeichen: 407/5260.41/55-042
Meine Nachricht vom: /

Rasmus Stark
rasmus.stark@lkn.landsh.de
Telefon: 04841 667-233
Telefax: 04841 667-115

Stadt Neustadt in Holstein
Der Bürgermeister
Am Markt 1

23730 Neustadt in Holstein

24.05.2016

Bauleitplanung der Stadt Neustadt in Holstein
Bebauungsplan Nr. 82 „für ein Gebiet beiderseits der Straße' Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"
Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
hier: Stellungnahme aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes

Sehr geehrter Herr Rieger,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Neustadt in Holstein nehme ich wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich eines inaktiven Steilufers, unmittelbar landseitig von der oberen Böschungskante. Eine direkte Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet ist aufgrund der vorhandenen Höhenlagen nicht gegeben.

Durch den beschleunigten Meeresspiegelanstieg und die daraus folgend steigenden Sturmflutwasserstände nimmt die Gefahr von Küstenabbrüchen zu. Daher ist nicht auszuschließen, dass es bei extremen Sturmflutereignissen auch bei einem derzeit inaktiven Steilufer wieder zu Abbrüchen kommen kann.

Gemäß § 78 Abs. 2 (LWG) i. V. m. § 78 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist es verboten „an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante (...)" „Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern".
Die vorliegenden Unterlagen zeigen, dass der Tatbestand der Errichtung von Anlagen an Steilufern, bzw. innerhalb von 50 m landwärts der oberen Böschungskante, im Weiteren erfüllt wird.

Die Zulassung von Ausnahmen von den oben genannten Nutzungsverboten ist gem. § 78 Abs. 4 LWG möglich, „wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist (...)".
Dies wird vorläufig dann angenommen, wenn die konkreten Planungen mit der Zielsetzung einer Maximierung des Abstandes der neu zu errichtenden Gebäude zur Steiluferoberkante, im Sinne einer Risikominimierung, vorgenommen werden. Dazu ist die landseitige Baugrenze in einem Abstand von ca. 5,00 m von der Straße vorzusehen.
Neubauten, deren Grundriss dichter an das Steilufer heranreicht als der Grundriss der verzeichneten Bestandsbebauung, werden als nicht genehmigungsfähig eingestuft.
Die Zulassung von Ausnahmen im Sinne von § 78 Abs. 4 LWG ist gesondert bei der unteren Küstenschutzbehörde zu beantragen. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer entsprechenden Genehmigung besteht nicht.

Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.
Soweit in der geplanten Aufstellung des Planes Einschränkungen für diese Belange bestehen, sind diese auszuräumen.

Hinweise:
Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz (s. o.). Diese Genehmigungen sind vorab gesondert bei der Küstenschutzbehörde zu beantragen.

Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.

Rasmus Stark
Regierungsbauamtmann

STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN
DIE BÜRGERMEISTERIN

Stadtverwaltung Neustadt in Holstein
Eingang 30. Mai 2016

Stadtbauamt Neustadt in Holstein
Eing.: 31. Mai 2016 Amt 3
Az.:

Stadtverwaltung • Postfach 1340 • 23723 Neustadt in Holstein

Stadt Neustadt in Holstein
Die Bürgermeisterin
Bauamt / Planung
Am Markt 1
23730 Neustadt in Holstein

Abwasserbetrieb
Betriebsführung: Stadtwerke Neustadt in Holstein

Hausanschrift Ziegelhof 8, 23730 Neustadt in Holstein
Postanschrift Postfach 1420, 23724 Neustadt in Holstein
Vermittlung 04561 5110-0
Telefax Zentrale 5110-600
zentrale E-Mail info@swnh.de
Internet www.swnh.de

Mein Zeichen	Auskunft erteilt	E-Mail	☎ (04561)	Datum
4-702-00-He/Ja	Friedhelm Herbst	fherbst@swnh.de	5110-402	26.05.2016

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Windmühlenberg/Spaltsberg“ und Bebauungsplan Nr. 82 „für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“ der Stadt Neustadt in Holstein
-Ihr Schreiben 29.4.2016, hier eingegangen am 3.5.2016

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

in o. a. Angelegenheit wird zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 33 mitgeteilt, dass in diesem Bereich kein öffentlicher Kanal für Schmutz – und Niederschlagswasser vorhanden ist. Es befindet sich auf den besagten Grundstücken eine private gemeinschaftliche Entwässerungsanlage (siehe Anlage), die entsprechend von einer Bebauung freizuhalten ist.

Zum B-Plan Nr. 82 wird auf den Punktes 6.1. verwiesen. Dort ist aufgeführt, dass die vorhandenen Leitungen und Kanäle so dimensioniert sind, dass sie die zusätzlichen Belastungen aufnehmen können. Dieser Passus muss herausgenommen werden, weil er nicht zutreffend ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Vera Litzka
Werkleiterin

Anlage

KREIS OSTHOLSTEIN

KREIS OSTHOLSTEIN · Postfach 433 · 23694 Eutin

Der Landrat
Fachdienst Bauordnung
Bauleitplanung/TöB-Stelle

Per E-Mail an c.rieger@neustadt-holstein.de :
Stadt Neustadt i.H.
Der Bürgermeister
Bauamt / Planung
Am Markt 1
23730 Neustadt i.H.

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	Telefon	04521 788-375	Datum
6.63-4385	Jessica Heinrichs	E-Mail	j.heinrichs@kreis-oh.de	30.05.2016

Stadt Neustadt i.H.: B.-Plan Nr. 82 für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße
Ihr Schreiben vom 29.04.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Naturschutz
- Denkmalschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1. **Bauleitplanung**
   Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Präambel um die §§ 13 a und 172 BauGB zu ergänzen ist.

2. **Naturschutz**
   a) Eingriffsregelung
   Als B-Plan der Innenentwicklung besteht für die festgesetzte Bebauungsmöglichkeit keine Ausgleichspflicht.

   Hinweis:
   Kreisverordnung zum Schutze von Bäumen in Neustadt

   In Neustadt besteht die Kreisverordnung zum Schutze von Bäumen vom 16.04.1973, nach der die Beseitigung von Bäumen in Vorgärten mit einem Stammdurchmesser von mehr als 15 cm in 1,30 m Höhe nicht zulässig ist.
   Durch die Satzung sind also mehr Bäume geschützt, als die im B-Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume.

Sofern durch die Festsetzungen im B-Plan die Beseitigung von Bäumen mit dem o.g. Stammdurchmesser unvermeidbar wird, ist eine Befreiung von den Verboten der Kreis-verordnung zu beantragen. Für die Baumbeseitigung ist ein angemessener Ausgleich zu schaffen.
Daher wird empfohlen, im B-Plan und in der Begründung auf die Kreisverordnung hinzuweisen.

3. Allgemeines

1. Ich bitte um die Übersendung des Abwägungsergebnisses, wenn möglich per Mail an bauleitplanung@kreis-oh.de

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jessica Heinrichs

Diese Stellungnahme ist maschinell erstellt und deshalb ohne Unterschrift gültig.
Die Datei kann im „pdf- Format" als Belegexemplar ausgedruckt werden.

0462138754

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

SH

Archäologisches
Landesamt
Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Stadt Neustadt in Holstein
Der Bürgermeister.
Bauamt Planung
z.Hd. Herrn C. Rieger
Postfach 1340
23723 Neustadt in Holstein

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: 322 CRi/
Ihre Nachricht vom: 29.04.2016/
Mein Zeichen: Neustadt-Bplan33-And3-Bplan61-And4-Bplan82/
Meine Nachricht vom: /
Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-20
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 24.05.2016

- **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 33 „Windmühlenberg/Spaltsberg",**
- **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 61 „Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße",**
- **Bebauungsplan Nr. 82 „für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße" der Stadt Neustadt in Holstein**

Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrter Herr Rieger,

wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt; und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Kerstin Orlowski

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr · Postfach 29 63 · 53019 Bonn

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5463

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Stadt
Neustadt in Holstein
Am Markt 1
23730 Neustadt in Holstein

per E-Mail

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00
Ihr Zeichen: 22CRi

Bearbeiter
Herr G. Schmidt

Bonn,
18. Mai 2016

BETREFF **3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 und 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 und Bebauungsplan Nr. 82.**
hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

BEZUG1. Ihr Schreiben vom 29.04.2016

ANLAGE - / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Bundeswehr sind berührt, denn das Planungsgebiet liegt im Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Elmenhorst.

Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zum Bauvorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter. Allgemeines Wohngebiet mit Häuser bis zu 14,00 Meter über Grund.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.

Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Im Original gezeichnet

G. Schmidt

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Kompetenzzentrum Baumanagement Kiel K 4

Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Stadt Neustadt
Postfach 1340
23723 Neustadt i.H.

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 09. Mai 2016
Amt 3

Feldstraße 234, 24106 Kiel
Postfach 11 61, 24100 Kiel
Telefon: +49 (0)431 384 - 5315
Telefax: +49 (0)431 384 - 5346
Bw: 7400 – 5315
baiudbwkompzbaumgmtklk4@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Referat K 4 – Az 45-60-00

Bearbeiter/-in

Kiel,
04.05. 2016

BETREFF **Beteiligung der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange;**
hier: Bebauungspläne Nr. 33, Nr. 61, Nr. 82 der Stadt Neustadt i.H.

BEZUG Ihr Schreiben vom 29.04.2016- 60/624 – 322 CRI

ANLAGE –

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte beachten Sie:

Die bislang im Referat K 4 - und davor von der WBV Nord - wahrgenommenen Aufgaben als Träger öffentlicher Belange werden ab dem 1. April 2014 durch das Referat Infra I 3 des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.

Ich bitte deshalb, Ihren Schriftverkehr zukünftig an folgende Anschrift zu senden:
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr
Referat Infra I 3
Postfach 29 63
53019 Bonn
e-mail: baiudbwtoeb@bundeswehr.org.

Die mit o.a. Bezug übersandten Unterlagen - Eingang bei mir: 03.05.2016 - habe ich zuständigkeitshalber zur abschließenden Bearbeitung an diese Adresse weitergeleitet.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jöster

Rieger, Conrad

Von:	Dahm, Wiebke <w.dahm@amt-ostholstein-mitte.landsh.de>
Gesendet:	Dienstag, 10. Mai 2016 08:18
An:	Rieger, Conrad
Betreff:	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße / Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB

Sehr geehrter Herr Rieger,

mit Schreiben vom 29.04.2016 haben Sie die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Ostholstein-Mitte Sierksdorf, Altenkrempe und Schashagen über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Neustadt unterrichtet.

Seitens der Gemeinden bestehen hierzu keine Bedenken oder Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:

Wiebke Dahm

Amt Ostholstein-Mitte
Amt für Planung, Bau und Umwelt
Am Ruhsal 2

23744 Schönwalde a. B.
Tel.: 04528/9174-340
Fax: 04528/9174-6340
www.amt-ostholstein-mitte.de

Protokoll

über die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.02.2016 um 19.00 Uhr in der Mensa der Jacob-Lienau-Schule für folgende Bauleitpläne der Stadt Neustadt in Holstein:

- 2. Änderung des B-Planes Nr. 24
- 3. Änderung des B-Planes Nr. 33
- 4. Änderung des B-Planes Nr. 61
- Aufstellung des B-Planes Nr. 82

Anwesend: Fr. Weise, Hr. Rieger, Hr. Buchwald sowie ca. 30 Bürgerinnen und Bürger

---

Frau Weise begrüßt als Leiterin des Stadtbauamtes die anwesenden Gäste, eröffnet die Veranstaltung um 19.00 Uhr und stellt Herrn Rieger und Herrn Buchwald vor.

Herr Buchwald berichtet, dass zu der heutigen Veranstaltung am 24.02.2016 im „reporter" und an 26.02.2016 in den amtlichen Bekanntmachungen der „Lübecker Nachrichten – Ausgabe Ostholstein Nord" – eingeladen wurde. Er erläutert kurz das Bauleitplanverfahren und den Sinn und Zweck der heutigen Veranstaltung und weist auf die weitere Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung hin.

2. Änderung des B-Planes Nr. 24 (Mastkobener Weg II):
Herr Rieger erklärt, dass es für ein Grundstück den Wunsch nach einer „Bebauung in 2. Reihe" gegeben habe. Da dies nach dem bisherigen B-Plan nicht zulässig sei, habe der Eigentümer einen Antrag auf Änderung des B-Planes gestellt. Der Bauausschuss und die Stadtverordnetenversammlung seien diesem Wunsch gefolgt, da die Nachverdichtung (Innenentwicklung) vorhandener Baugebiete den städtebaulichen Zielen der Stadt entspreche und dem Landschaftsverbrauch vorbeuge.

Herr Rieger erläutert die Festsetzungen des Ursprungsplanes und die im Rahmen der 2. Änderung geplanten Festsetzungen: Durch neue Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird eine „Bebauung in der 2. Reihe" ermöglicht. Dabei werden zusammenhängende (sich über mehrere Grundstücke erstreckende) überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, um den Eigentümern möglichst viel Spielraum hinsichtlich des Standortes zu lassen. Zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen werden eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, um eine Überschreitung der I-Geschossigkeit durch mehrere Nicht-Vollgeschosse zu unterbinden. Die Dachneigung wird gem. dem Bestand auf 30 – 48° erhöht. Außerdem werden gestalterische Festsetzungen, z.B. zu Werbeanlagen, aufgenommen.

Einzelne Fragen, z.B. zu den Erschließungsmöglichkeiten und zu den Auswirkungen einzelner Festsetzungen, werden von Herrn Buchwald beantwortet.

Eine Bürgerin fragt nach der zulässigen Firsthöhe für die Bauvorhaben „in zweiter Reihe" und nach dem unteren Bezugspunkt. Herr Rieger antwortet, dass die Firsthöhe mit 9,00 m vorgesehen sei und erläutert die Festsetzungen zur Lage des unteren Bezugspunktes.

Ein Bürger fragt nach dem Wertverlust, den ein Eigentümer durch die neuen Festsetzungen bzw. deren Realisierung erleide. Herr Buchwald antwortet, dass dieser Wertverlust hingenommen werden müsse, solange der Nachbar (Bauherr) die rechtlichen Vorschriften einhalte.

3. Änderung des B-Planes Nr. 33 (Windmühlenberg / Spaltsberg):
Herr Rieger berichtet, dass es auch hier den Wunsch gebe, in „2. Reihe" zu bauen; außerdem bestehe der Wunsch nach einer betrieblichen Nutzung im vorderen Grundstücks-

bereich. Auch hier sei die Stadtverordnetenversammlung dem Wunsch des Antragstellers gefolgt, da dessen Ziele den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entsprächen.

Herr Rieger erläutert die Festsetzungen des Ursprungsplanes und die im Rahmen der 3. Änderung geplanten Festsetzungen: Die bisherige überbaubare Grundstücksfläche wird durch die neuen Baugrenzen erheblich vergrößert, außerdem wird in den vorderen Grundstücksbereichen, wo bisher nur Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen zulässig sind, eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um hier die Errichtung von bzw. Umnutzung zu solchen Betrieben zu ermöglichen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,2 auf 0,3 (in den vorderen Grundstücksbereichen auf 0,4) erhöht, um die gewünschte Bebauung nicht nur hinsichtlich des Standortes, sondern auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung zu ermöglichen. Gestalterische Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen bzw. an den vorhandenen baulichen Bestand angepasst, Werbeanlagen werden in der Größe begrenzt.

Ein Bürger spricht sich gegen das geplante Verbot von spiegelnden Materialien für die Dacheindeckung aus, da glatte (spiegelnde) Materialien langlebiger seien als „raue" / stumpfe Materialien.

Ein Bürger regt an, eine II-Geschossigkeit festzusetzen und die Trauf- und Firsthöhe entsprechend anzupassen.

Ein Bürger fragt, ob im vorderen Grundstücksbereich eine Hauptnutzung (Betrieb) bis an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden dürfe. Herr Buchwald antwortet, dass hier 1. eine offene Bauweise festgesetzt werde und außerdem die Abstandsflächen gem. Landesbauordnung eingehalten werden müssten. Die Errichtung von Doppelhäusern sei aber zulässig.

<u>4. Änderung B-Plan Nr. 61 (Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße):</u>
Herr Rieger erläutert, dass im B-Plan Nr. 61 (Ursprungsplan) innerhalb einer Grünfläche für die Strandsauna Baugrenzen eng um das Gebäude festgesetzt sind und als „Art der Nutzung" nur „Sauna / Wellness" zulässig ist. Im Rahmen der 4. Änderung soll auch eine Nutzung als Restaurant zulässig sein, die Terrasse soll planungsrechtlich legalisiert und ein Anbau von 80 m² ermöglicht werden. Aufgrund der Lage innerhalb des FFH-Gebietes sei ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich, dazu soll die tlw. beseitigte Düne wiederhergestellt werden, der bisherige Stellplatz entfällt. Für die beabsichtigten Erweiterungen der Nutzung fordert die untere Naturschutzbehörde (UNB) eine FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung, diese wurde bereits in Auftrag gegeben.

Die Frage, ob künftig auch eine Wohnnutzung in der bisherigen Strandsauna zulässig sei, wird von Herrn Rieger verneint; die Aufzählung der zulässigen Nutzungen sei abschließend.

Eine Bürgerin fragt, ob es sich bei der Strandsauna um einen sog. „Schwarzbau" handele. Herr Buchwald antwortet, dass dies nicht der Fall sei, sondern dass die Strandsauna vor ca. 30 Jahren baurechtlich genehmigt worden sei. Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 61 im Jahre 2003 sei der damalige Bestand – sowohl hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung als auch hinsichtlich der Lage – festgesetzt worden.

Auf die Frage einer Bürgerin, ob es für eine Sauna eine andere Fläche in Pelzerhaken gebe, antwortet Frau Weise, dass eine Sauna z.B. im „Sondergebiet Sport und Freizeit" an der Wiesenstraße zulässig sei.

<u>Aufstellung des B-Planes Nr. 82 (beiderseits der Straße Am Heisterbusch):</u>
Herr Buchwald erläutert die historische Entwicklung der Straße „Am Heisterbusch" und die aktuellen unerwünschten Entwicklungen: In den letzten Jahren wurden immer wieder alte Villengebäude abgebrochen und durch neue, meist größere Geschosswohnungsbauten ersetzt, die sich gestalterisch nicht immer in die Umgebung einfügen. Diese Entwicklung könne durch den § 34 BauGB nicht aufgehalten werden. Planungsziel des B-Planes Nr. 82

sei es daher, 1. den Abbruch weiterer vorhandener Gebäude einzudämmen und 2. die gestalterische Einfügung von Neubauten zu erreichen.

Herr Rieger erläutert die geplanten Festsetzungen, mit denen diese Planungsziele erreicht werden sollen: Abstand der vorderen Baugrenze von der Straße 5,00 m, Freihaltung der Vorgartenbereiche auch von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Festsetzung der max. zulässigen Geschossigkeiten, Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, gestalterische Festsetzungen (Dächer rot oder schwarz, Außenwände heller Putz oder roter Ziegel). Alle Festsetzungen orientieren sich eng am vorhandenen Bestand.

Fragen zum Baurecht und zu einzelnen Auswirkungen der Planung werden von Herrn Rieger, Herrn Buchwald und Frau Weise beantwortet.

Ein Bürger fragt, weshalb nur der nördliche Teil der Straße „Am Heisterbusch" überplant werde. Herr Buchwald antwortet, dass die anfangs genannten unerwünschten Entwicklungen bisher lediglich in diesem Abschnitt aufgetreten seien. Wenn diese auch im südlichen Teil aufträten, werde man auch hier eine entsprechende Planung vornehmen.

Auf die Frage, weshalb die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Westseite der Straße lediglich 15 m betrage, auf der Ostseite aber 20 m, antwortet Frau Weise, dass sich dies 1. aus dem Bestand ergebe und dass 2. die Eigentümer an der Ostseite der Straße aufgrund der ungünstigeren Himmelsrichtung einen größeren Spielraum hinsichtlich der Lage ihrer Gebäude benötigen.

Eine Bürgerin fragt nach der Möglichkeit einer Abweichung von einzelnen Festsetzungen. Herr Buchwald antwortet, dass es gem. § 31 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung gebe, allerdings seien diese Voraussetzungen sehr eng und es dürfe kein Präzedenzfall für weitere Befreiungen entstehen.

Eine Bürgerin regt an, für die Außenwände nicht nur hellen Putz und roten Ziegel, sondern auch hellen Ziegel zuzulassen, zumal dieser tlw. bereits vorhanden sei.

Nachdem keine weiteren Fragen gestellt werden, dankt Frau Weise den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern für das Interesse an den Planungen, die vielen Fragen und die sachliche Diskussion und beendet die Veranstaltung um 21.00 Uhr.

Buchwald
02.03.2016

B1

Eigentümer der Häuser Am Heisterbusch
Kontakt: [redacted]
23730 Neustadt in Holstein

Vorab per Fax: 619-447
An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
Az.: 322

09. Juni 2016

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"

1. **Am Heisterbusch Nr. 6-14: Art der baulichen Nutzung (WAB) und Festsetzungen FH, TH, II**
2. **Am Heisterbusch 27a (zwischen 27 und 29): Knotenlinie Index B**
3. **Am Heisterbusch Nr. 32: Baugrenze**
4. **Am Heisterbusch Nr. 42 a-42 b: Baugrenze, Festsetzungen: FH, TH, I, E**

Sehr geehrte Damen und Herren,

(1) Bezug nehmend auf den o.g. Bebauungsplan möchten wir Einwendungen einlegen auf die Art der baulichen Nutzung „WGB" für die Häuser Nr. 6 bis Nr. 14. Es stellt sich die Frage, warum diese Häuser den hauptsächlichen Beherbergungsbetrieb ermöglichen sollen. Die Begründung des Bebauungsplanes stellt eindeutig die Wohnnutzung an erster Stelle. Dieses steht einer optionalen Bebauung mit Hotels auf fünf nebeneinander liegenden Grundstücken entgegen. Theoretisch darf jeder Eigentümer dort ein großes Hotel bauen oder ein Bauherr kauft alle Grundstücke, verbindet sie und baut über die ganze Fläche ein hohes Hotel. Das würde nicht nur den Blick der dahinterliegenden Häuser verbauen, sondern auch die Wohnqualität des Heisterbusches massiv negativ beeinträchtigen. Wir schlagen vor, die Nummern 6 bis 14 mit der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu beschreiben und wie in der Teilfläche 1 zu behandeln, die Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässt. Weiterhin sollten die Festsetzungen (FH, TH, Geschosse, Grundflächenzahl) angepasst werden.

(2) Weiterhin möchten wir Einwendungen einlegen zu dem eingezeichneten Bereich, der mit dem Index „B" festgesetzt wurde zwischen den Häusern Nr. 27 und 29. Hier wird die Knotenlinie durch das Haus Nr. 29 gezogen. Die Bereichslinie mitten durch ein Haus zu ziehen ist nicht nachvollziehbar. Wir schlagen vor, die Abstandsgrenze von 3 m des neu errichteten Hauses Nr. 27a zu berücksichtigen und dort die Knotenlinie festzulegen (nach rechts zur Nr. 29). Das Haus Nr. 27a hat eine stattliche Größe, die sich harmonisch auf dem Grundstuck einfügt. Ein weiterer Ausbau in die Breite würde das allerdings ändern. Das Straßenbild würde negativ beeinträchtigt werden durch eine zu enge Bebauung und ein zu großes bzw. unharmonisches Haus. Der Wert der umliegenden Grundstücke/ Häuser würde sinken.

Über dem hinaus wäre das Haus Nr. 29 mit seinem schönen alten Wintergarten gefährdet, wenn die Knotenlinie so verläuft wie eingezeichnet. Die Grundstücke 27a und 29 gehören dem gleichen Eigentümer, der in der Zukunft die Besitzverhältnisse ändern könnte und somit auch die verlaufenden Grundstücksgrenzen. Spekulativ könnte dann ein neues Grundstück entstehen, welches zum Teil die Festsetzungen Index B, FH=12, TH=6 und 2 Vollgeschosse hätte und zum anderen Teil Doppelhäuser erlaubt. Anlass der Planung des o.g. Bebauungsplanes ist es genau das, was auszuschließen ist: Abbruch eines historischen Hauses, um einen großen neuen Klotz zu bauen. Das Interesse eines Bauherren, ein erhaltungswürdiges Haus abzureißen, würde sich verringern, wenn es nicht wirtschaftlich ist.

Durch die Verlegung der Knotenlinie wären nur zwei Wohneinheiten zugelassen statt vier. Die zugelassene Größe/ Höhe würde sich auch um ein wesentliches verkleinern.

In jedem Fall sei anzuregen die erhaltungswürdigen Häuser des Heisterbusches zu schützen.

(3+4) Weiterhin möchten wir Einwendungen einlegen zu den Baugrenzen der Häuser Am Heisterbusch Nr. 32 und 42a und 42b.

(3) Unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Bebauung, schlagen wir vor, dass die Baugrenze zum Ufer des Hauses Nr. 32 den umliegenden Häusern Nr. 26, 28, 30, 36, 38, etc. angepasst wird, um sich dem Strassen- bzw. Uferbild in (ferner) Zukunft besser anzupassen. Dieser Wohnblock fügt sich als „baulicher Ausreißer" nicht in die nähere Umgebung ein. Den umliegenden Häusern raubt das Haus das Licht und der ursprünglich freie Blick zur Ostsee ist verbaut. Weiterhin lässt die derzeitige Baugrenze noch Erweiterungen des Hauses zu, die auszuschließen sind. Es kann angenommen werden, dass bei einer böschungsnahen Bebauung der Boden erodiert ist. Am oberen Jungfernstieg ist bereits jetzt die Folge von Erosion sichtbar. Auf Höhe des Grundstücks Nr. 14 ist die Erde abgerutscht und die Böschung musste durch eine Holzspundwand gestützt werden. (Nr. 44 auch).

(4) Das gleiche gilt für die Bauwerke Nr. 42a-42b, die sich als Fremdkörper an der Küste zeigen. Die Küstendarstellung hat an Schönheit eingebußt und die Optik gewinnt nicht durch eine besondere Ufergestaltung. Die Baugrenze sollte mögliche Erweiterungen der Häuser auszuschließen. Bei den Häusern Nr. 42a-42b kommt erschwerend hinzu, dass bereits jetzt die Böschung sehr nah bebaut wurde. Die eingezeichnete Baugrenze lässt eine weitere flächige Bebauung unmittelbar an der Böschung zu. Die Bodenverhältnisse sind höchstwahrscheinlich schon jetzt negativ beeinträchtigt und haben eine Erosion ausgelöst. Die Gefährdung des Abhangs würde durch eine weitere oder neue Bebauung die Bodenverhältnisse stark negativ beeinträchtigen. Der Baugrund wäre gefährdet und würde überdurchschnittliche Gründungsmaßnahmen voraussetzen. Beispielsweise müsste eine Spundwand gebaut werden, die die Uferpromenade extrem unschön aussehen lassen würde, Grafities nicht ausgeschlossen. Eine überdimensionale Betonwand entlang des oberen Jungfernstiegs wäre unansehnlich und entspricht nicht der Begründung des o.g. Bebauungsplanes.

(3+4) Um eine weitere Wertminderung der umliegenden Häuser zu vermeiden, sollte der Verlauf der Baugrenzen korrigiert und angepasst werden. Bei den Häusern Nr. 42a-42b sollte die Baugrenze mit ausreichendem Abstand zum Ufer bzw. zur Böschung vorgegeben werden. Die Baugrenze sollte die Häuser Nr. 32 und 42a-42b direkt umschließen, um weitere Bebauungen auszuschließen. Für die Nr. 42a-42b sollten auch die Höhen (FH=9, TH=4, I) der dahinter liegenden Häuser angenommen werden, um langfristig wieder für alle Häuser die Sichtachse zur Ostsee herzustellen. In jedem Fall seien die Festsetzungen zu überarbeiten. Durch diese Bauwerke haben die benachbarten Häuser bereits in der Vergangenheit und Gegenwart eine extreme Wertminderung erfahren, die in der Zukunft wieder korrigiert werden sollte. Es ist uns bewusst, dass eine solche Festsetzung eine Entschädigungspflicht auslöst, dennoch sollten diese Anregungen berücksichtigt werden.

Vielen Dank und mit Besten Grüßen,

Eigentümer der Häuser Am Heisterbusch

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“

Eigentümer Name	Am Heisterbusch Nr.	Unterschrift
[redacted]	44	[redacted]
[redacted]	44	[redacted]
[redacted]	47	[redacted]
[redacted]	42	[redacted]
[redacted]	41	[redacted]
[redacted]	49	[redacted]
[redacted]	37	[redacted]
[redacted]	30	[redacted]
[redacted]	20	[redacted]
[redacted]	36	[redacted]
[redacted]	21	[redacted]
[redacted]	21	[redacted]
[redacted]	14a	[redacted]
[redacted]	20	[redacted]
[redacted]	27	[redacted]
[redacted]	5	[redacted]
[redacted]	5	[redacted]
[redacted]	25	[redacted]
[redacted]	47	[redacted]
[redacted]	4	[redacted]
[redacted]	11	[redacted]
[redacted]		[redacted]
[redacted]	35	[redacted]
[redacted]	38	[redacted]
[redacted]	36	[redacted]

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“

Eigentümer Name	Am Heisterbusch Nr.	Unterschrift
[redacted]	16	[redacted]
[redacted]	16	[redacted]
[redacted]	28	[redacted]
[redacted]	28+33	[redacted]
[redacted]	40	[redacted]
Weitere Einwendungen, Begründungen und Unterschriften behalten wir uns vor.		

B1 a

II

Eigentümer der Häuser Am Heisterbusch
Kontakt [redacted]
23730 Neustadt in Holstein

Vorab per Fax: 619-447
An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
- 82
Eing.: 13. Juni 2016
- 322
Az.: .....

VM

12. Juni 2016

Ergänzung zur
Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“

1. **Am Heisterbusch Nr. 6-14: Art der baulichen Nutzung (WAB) und Festsetzungen FH, TH, II**
2. **Am Heisterbusch 27a (zwischen 27 und 29): Knotenlinie Index B**
3. **Am Heisterbusch Nr. 32: Baugrenze**
4. **Am Heisterbusch Nr. 42 a-42 b: Baugrenze, Festsetzungen: FH, TH, I, E**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anbei senden wir eine weitere Unterschriftenliste (Site 3), die sich auf die bereits eingereichten Einwendungen vom 09.06.16, bei Ihnen eingegangen am 13.06.16, bezieht.

Vielen Dank und mit Besten Grüßen,

Eigentümer der Häuser Am Heisterbusch

Unterschriftenseite 3

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße“

Eigentümer Name	Am Heisterbusch Nr.	Unterschrift
[redacted]	2	[redacted]
[redacted]	23A	[redacted]
[redacted]	23a	[redacted]
[redacted]	11	[redacted]
[redacted]	Teufelsberg 27	[redacted]
[redacted]	Teufelsberg 27	[redacted]
[redacted]	Teufelsberg 27	[redacted]

B2

[redacted]

Am Heisterbusch 30
23730 Neustadt
[redacted]

[redacted] Am Heisterbusch 30,23730 Neustadt
Stadtbauamt
Stadt Neustadt in Holstein
Frau Weise
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 23. Mai 2016
Az.: 32 B
322
WM

2016-05-18

LAN Nr. 82 – neu erstellter Bebauungsplan B – Am Heisterbusch
Mein Objekt: Am Heisterbusch 30

Sehr geehrte Frau Weise,

gegen den o. g. Bebauungsplan B möchte ich Widerspruch einlegen.

Aus der Zeichnung geht hervor, dass der Erker meines Hauses Am Heisterbusch 30 nicht erfasst wurde. In den Häusern Nr. 18, 20, 26 sind die Erker blau umrandet, also mit eingezeichnet. Ferner ist meine Garage nur halb im Bebauungsplan B gekennzeichnet.

Ich bitte darum, dass auch mein Haus korrekt in den Bebauungsplan aufgenommen wird.

Bitte klären Sie mich über den Sachverhalt auf.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]

[redacted]

B3

[redacted]
Am Heisterbusch 34
23730 Neustadt in Holstein

Vorab per Fax: 619-447

An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
-32
Az.: -377

09. Juni 2016

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"

1. **Am Heisterbusch Nr. 6-14: Art der baulichen Nutzung (WAB) und Festsetzungen FH, TH, II**
2. **Am Heisterbusch 27a (zwischen 27 und 29): Knotenlinie Index B**
3. **Am Heisterbusch Nr. 42 a-42 b: Baugrenze, Festsetzungen: FH, TH, I, E**

Sehr geehrte Damen und Herren,

(1) Bezug nehmend auf den o.g. Bebauungsplan möchten wir Einwendungen einlegen auf die Art der baulichen Nutzung „WGB" für die Häuser Nr. 6 bis Nr. 14. Es stellt sich die Frage, warum diese Häuser den hauptsächlichen Beherbergungsbetrieb ermöglichen sollen. Die Begründung des Bebauungsplanes stellt eindeutig die Wohnnutzung an erster Stelle. Dieses steht einer optionalen Bebauung mit Hotels auf fünf nebeneinander liegenden Grundstücken entgegen. Theoretisch darf jeder Eigentümer dort ein großes Hotel bauen oder ein Bauherr kauft alle Grundstücke, verbindet sie und baut über die ganze Fläche ein hohes Hotel. Das würde nicht nur den Blick der dahinterliegenden Häuser verbauen, sondern auch die Wohnqualität des Heisterbusches massiv negativ beeinträchtigen. Wir schlagen vor, die Nummern 6 bis 14 mit der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu beschreiben und wie in der Teilfläche 1 zu behandeln, die Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässt. Weiterhin sollten die Festsetzungen (FH, TH, Geschosse, Grundflächenzahl) angepasst werden.

(2) Weiterhin möchten wir Einwendungen einlegen zu dem eingezeichneten Bereich, der mit dem Index „B" festgesetzt wurde zwischen den Häusern Nr. 27 und 29. Hier wird die Knotenlinie durch das Haus Nr. 29 gezogen. Die Bereichslinie mitten durch ein Haus zu ziehen ist nicht nachvollziehbar. Wir schlagen vor, die Abstandsgrenze von 3 m des neu errichteten Hauses Nr. 27a zu berücksichtigen und dort die Knotenlinie festzulegen (nach rechts zur Nr. 29). Das Haus Nr. 27a hat eine stattliche Größe, die sich harmonisch auf dem Grundstuck einfügt. Ein weiterer Ausbau in die Breite würde das allerdings ändern. Das Straßenbild würde negativ beeinträchtigt werden durch eine zu enge Bebauung und ein zu großes bzw. unharmonisches Haus. Der Wert der umliegenden Grundstücke/ Häuser würde sinken.

Über dem hinaus wäre das Haus Nr. 29 mit seinem schönen alten Wintergarten gefährdet, wenn die Knotenlinie so verläuft wie eingezeichnet. Die Grundstücke 27a und 29 gehören dem gleichen Eigentümer, der in der Zukunft die Besitzverhältnisse ändern könnte und somit auch die verlaufenden Grundstücksgrenzen. Spekulativ könnte dann ein neues Grundstück entstehen, welches zum Teil die Festsetzungen Index B, FH=12, TH=6 und 2 Vollgeschosse hätte und zum anderen Teil Doppelhäuser erlaubt. Anlass der Planung des o.g. Bebauungsplanes ist es genau das, was auszuschließen ist: Abbruch eines historischen Hauses, um einen großen neuen Klotz zu bauen. Das Interesse eines Bauherren, ein erhaltungswürdiges Haus abzureißen, würde sich verringern, wenn es nicht wirtschaftlich ist.

Durch die Verlegung der Knotenlinie wären nur zwei Wohneinheiten zugelassen statt vier. Die zugelassene Größe/ Höhe würde sich auch um ein wesentliches verkleinern.

In jedem Fall sei anzuregen die erhaltungswürdigen Häuser des Heisterbusches zu schützen.

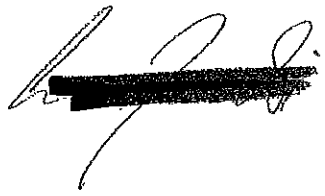
(3) Weiterhin möchten wir Einwendungen einlegen zu den Baugrenzen der Häuser Am Heisterbusch Nr. 42a und 42b. Diese Wohnblöcke fügen sich als „baulicher Ausreißer" nicht in die nähere Umgebung ein. Den umliegenden Häusern raubt das Haus das Licht und der ursprünglich freie Blick zur Ostsee ist verbaut. Die Bauwerke Nr. 42a-42b, zeigen sich als Fremdkörper an der Küste und sollten sich in (ferner) Zukunft besser an das Strassen- bzw. Uferbild anpassen. Die Küstendarstellung hat an Schönheit eingebußt und die Optik gewinnt nicht durch eine besondere Ufergestaltung.

Erschwerend kommt hinzu, dass bereits jetzt die Böschung sehr nah bebaut wurde. Es kann angenommen werden, dass bei einer böschungsnahen Bebauung der Boden erodiert ist. Am oberen Jungfernstieg ist bereits jetzt die Folge von Erosion sichtbar. Auf Höhe des Grundstücks Nr. 14 ist die Erde abgerutscht und die Böschung musste durch eine Holzspundwand gestützt werden. Auf Höhe des Hauses Nr. 44 ist der Hang abgebrochen/ runter gerutscht.

Die eingezeichnete Baugrenze lässt eine weitere flächige Bebauung unmittelbar an der Böschung zu. Die Bodenverhältnisse sind höchstwahrscheinlich schon jetzt negativ beeinträchtigt und haben eine Erosion ausgelöst. Die Gefährdung des Abhangs würde durch eine weitere oder neue Bebauung die Bodenverhältnisse stark negativ beeinträchtigen. Der Baugrund wäre gefährdet und würde überdurchschnittliche Gründungsmaßnahmen voraussetzen. Beispielsweise müsste eine Spundwand gebaut werden, die die Uferpromenade extrem unschön aussehen lassen würde, Grafities nicht ausgeschlossen. Eine überdimensionale Betonwand entlang des oberen Jungfernstiegs wäre unansehnlich und entspricht nicht der Begründung des o.g. Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Bebauung und um eine weitere Wertminderung der umliegenden Häuser zu vermeiden, sollte der Verlauf der Baugrenzen korrigiert und angepasst werden. Die Baugrenze sollte mit ausreichendem Abstand zum Ufer bzw. zur Böschung vorgegeben werden und die Baugrenze sollte die Häuser direkt umschließen, um weitere Bebauungen auszuschließen. Für die Nr. 42a-42b sollten mindestens auch die Höhen (FH=9, TH=4, I) der dahinter liegenden Häuser angenommen werden, um langfristig wieder für alle Häuser die Sichtachse zur Ostsee herzustellen. In jedem Fall seien die Festsetzungen zu überarbeiten. Durch diese Bauwerke haben die benachbarten Häuser bereits in der Vergangenheit und Gegenwart eine extreme Wertminderung erfahren, die in der Zukunft wieder korrigiert werden sollte. Es ist uns bewusst, dass eine solche Festsetzung eine Entschädigungspflicht auslöst, dennoch sollten diese Anregungen berücksichtigt werden.

Vielen Dank und mit Besten Grüßen,



B3a

[redacted]
Am Heisterbusch 34
23730 Neustadt i.H.

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 14. Juni 2016
Az.: .....

Stadt Neustadt in Holstein
Die Bürgermeisterin / Bauamt
Kirchhofsallee 2

23730 Neustadt i.H.

Stadtverwaltung
Neustadt in Holstein
Eingang 14. Juni 2016
Amt

Neustadt, 9.6.2016

Widerspruch Bebauungsplan Nr. 82
Vorlage-Nr. VO/1520/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan ein.

Sie weisen uns im Abschnitt A des B-Plans, der unserem Grundstück zugeordnet ist, Parameter zu, die nicht unserem heutigen Bestand entsprechen:

- FH=9m, TH=4m, Grundflächenzahl 0,25 und Vollgeschosse I
- 38° Dachneigung als Mindestmaß
- Verblender Ziegelstein rot

Hiermit sind wir nicht einverstanden.

Wir berufen uns auf den Bestandsschutz. Bitte nehmen Sie uns aus dieser Zuordnung heraus und definieren Sie die Werte entsprechend der Baugenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

B3 b

[redacted]
Am Heisterbusch 34
23730 Neustadt i.H.

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
Az.: -32
-322

Stadt Neustadt in Holstein
Die Bürgermeisterin / Bauamt
Kirchhofsallee 2

23730 Neustadt i.H.

Neustadt, 9.6.2016

Widerspruch Bebauungsplan Nr. 82
Vorlage-Nr. VO/1520/16
Ergänzung zu unserem Widerspruch

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit legen wir fristgerecht Widerspruch gegen den o.g. B-Plan ein.

Sie weisen uns im Abschnitt A des B-Plans, der unserem Grundstück zugeordnet ist, Parameter zu, die nicht unserem heutigen Bestand entsprechen:

- FH=9m, TH=4m, Grundflächenzahl 0,25 und Vollgeschosse I
- 38° Dachneigung als Mindestmaß
- Verblender Ziegelstein rot

Darüber hinaus ziehen Sie die geplante Bebauungsgrenze durch unsere Garage.

Hiermit sind wir nicht einverstanden.

Wir berufen uns auf den Bestandsschutz. Bitte nehmen Sie uns aus dieser Zuordnung heraus und definieren Sie die Werte entsprechend der Baugenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B 1 b

[redacted]
Am Heisterbusch 28 • 23730 Neustadt i.H

An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
– 32
Az.: 322

12. Juni 2016

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße".

Festsetzungen: „A" / „I" / „TH" / „FH" und Baugrenze
Am Heisterbusch 33

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf den o.g. Bebauungsplan möchte ich Einwendungen einlegen zu den Festsetzungen und die Baugrenze. Insbesondere die Einschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH).

Unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Bebauung schlage ich vor, für das Grundstück Nr. 33 die Anzahl von 2 Einheiten (A) auf vier Einheiten (B) und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei (II) zu erhöhen. Weiterhin sollte die FH auf 13 m und die TH auf 8 m angepasst werden. Im Falle eines Neu- bzw. Anbaus sei eine Auskragung aus der vorgesehenen Baugrenze vorzumerken, wie beispielsweise bei den Häusern Nr. 21, 25, 27a und 31. Eine der vorher genannten Einschränkungen wären eine Wertminderung für das Grundstück.

Weitere Einwendungen und Begründungen behalte ich mir vor.

Vielen Dank und
mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]

B 4

[redacted]
Am Heisterbusch 28 • 23730 Neustadt i.H

An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
-32
Az.: T322

12. Juni 2016

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße".

Am Heisterbusch Nr. 28:

- **Baugrenze**
- **I. Festsetzungen: „A" / „I" / „TH" / „FH"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf den o.g. Bebauungsplan möchten wir vorsorglich Einwendungen einlegen zu der Baugrenze des Hauses Nr. 28. Sollte der bereits gebaute, aber nicht eingezeichnete Anbau des Hauses nicht innerhalb der eingezeichneten Baugrenzen verlaufen, schlagen wir unter Berücksichtigung der erteilten Baugenehmigung vor, dass die Baugrenze um den Anbau verläuft, wie auch bereits bei anderen Häusern geschehen (z.B. Nr. 21, 25, 27a, 31, 34 nach Hinten und z.B. Nr. 18, 20, 26, 29 zur Straße). Ähnlich wie bei dem Grundstück zwischen 27 und 29 (Nr. 27a) könnte die genehmigte Baugrenze des Hauses bereits jetzt fiktiv eingezeichnet werden. Der vorhandene Bestand (z.B. Höhe der Mauer zur Strasse, Größe der Terrassenanlage, etc.) sollte berücksichtigt werden und in die Festsetzungen mit aufgenommen werden. Bisher ist die Einmessung unseres Hauses in Absprache mit den zuständigen Behörden noch nicht geschehen, weil dieses zusammen mit der Einmessung einer Garage geschehen sollte, die seit 2014 geplant ist. Der Bau hat sich aufgrund der Veränderungssperre verzögert. Der Anbau ist dem Haupthaus von 1932 angepasst und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Eine Ausgrenzung des Anbaus und der übrigen Anlagen wäre eine Wertminderung für das Grundstück und des Hauses.

Eine weitere Wertminderung wäre die Einschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen sowie die Anzahl der Vollgeschosse und die damit verbundene Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH). Hierzu möchten wir Einwendungen einlegen. Unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Bebauung schlagen wir vor, für das Grundstück Nr. 28 die Anzahl von 2 Einheiten (A) auf vier Einheiten (B) zu erhöhen und die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei zu erhöhen. Weiterhin sollte die FH auf 13 m und die TH auf 8 m angepasst werden. Das Grundstück ist doppelt so groß wie fast alle anderen Grundstücke und würde theoretisch eine größere Bebauung zulassen. Das neu errichtete Haus (Nr. 27a) gegenüber, sowie dessen Nachbarhäuser (z.B. Nr. 25, 32), weisen die höhere Bebauung auf und stehen außerdem noch zum Teil erhöht.

Weitere Einwendungen und Begründungen behalten wir uns vor.

Vielen Dank und
mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

B5

[redacted]
Am Heisterbusch 41
23730 Neustadt in Holstein
[redacted]

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
-32
Az.: 322 (Eingang bestätigen)

An die
Stadt Neustadt in Holstein
- Stadtbauamt -
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

12.06.2016

Bebauungsplan Nr. 82 „Für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 82

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des mit einem Wohngebäude bebauten Grundstückes Am Heisterbusch 41 erhebe ich hiermit Einspruch gegen die Bebauungsplanung, B-Plan Nr. 82, mit folgenden Begründungen:

1. Das Grundstück Am Heisterbusch 41 wird entsprechend dem ausgelegten Bebauungsplan künftig mit dem Index **A** als allgemeines Wohngebiet **WA**, mit einer Firsthöhe von max. **11 m**, einer Traufhöhe von max. **4 m**, einer Grundflächenzahl von **0,25** und der Anzahl der Vollgeschosse von **I** eingestuft.

   Das Wohngebäude Am Heisterbusch 41 wurde 1926 gebaut und 1936 durch seitliche Anbauten erweitert, die einerseits im nördlichen Anbau als Flur für die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss dienen und eine separate unabhängige Erreichbarkeit und Nutzung als Wohneinheiten beider Geschosse sicherten, andererseits der südliche Anbau beiden Geschossen, EG und OG, als erweiterter Wohnraum zugeordnet wurde. 1950 erfolgte auf der nördlichen Seite ein weiterer Anbau, der vorerst gewerblich genutzt wurde (als Süßmosterei), danach als in sich abgeschlossene Wohneinheit diente. Durch die Erweiterung von 1936, die Kombination von Satteldach und Mansardendach und dem umlaufenden Drempel wurde seinerzeit dem am Am Heisterbusch vorherrschenden Villencharakter der Bebauung Rechnung getragen. Das Wohngebäude wurde überwiegend durch Eigen- und Fremdnutzung von 3 Wohneinheiten genutzt, die in sich abgeschlossen sind. Die max. Firsthöhe liegt bei 12,00m. Die Traufhöhen variieren durch die gestaffelte Bauweise von 4 m – 6,5 m. Bei den 2,5 Geschossen handelt es sich um 2 Vollgeschosse (das Dachgeschoss wird von mir vernachlässigt). Die Höhe des Erdgeschosses beträgt 3,06 m von Oberkante Fußboden (EG) bis Oberkante Fußboden (OG) der darüber liegenden Decke, die Höhe des Obergeschosses beträgt bei analoger Messung 2,82 m.

   Eine Änderung hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, der Firsthöhe, der Traufhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse entsprechend dem aufgestellten Bebauungsplan, würde die künftige Nutzung des Grundstückes unangemessen einschränken und zu einer nicht akzeptablen Wertminderung der Immobilie führen.

Demnach beantrage ich die Anpassung des B-Planes gem. BauGB §9 Abs. (1) Nr. 6, BauNVO §20 Abs. (1) und LBO § 2 Abs. (5) und Abs. (6) für das Grundstück Am Heisterbusch 41 wie folgt:

- Festsetzung des Grundstückes mit dem Index **B**
- Änderung der Firsthöhe auf **FH=12 m**
- Änderung der Traufhöhe auf **TH=6 m**
- Änderung der Vollgeschosse auf **II**.

Das Ziel des Bebauungsplanes würde durch die beantragten Änderungen, insbesondere den Villencharakter des Heisterbusches zu erhalten, in keiner Weise entgegenstehen.

2. Das Grundstück Am Heisterbusch 41 wird durch den ausgelegten Bebauungsplan damit beschränkt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Diese Beschränkung ist ein unangemessener Eingriff, der eine mögliche optionale Grundstücksteilung mit hinten liegender angemessener Bebauung verbietet. Ich verweise auf das Gleichbehandlungs-Prinzip, da z.B. den Flurstücken 26/67 (Drosselstieg), 7/32 (Am Heisterbusch, unmittelbar straßenseitig) diese Option eingeräumt wurde.

   Ich beantrage die Anpassung des B-Planes dahingehend, die Unzulässigkeit der Einzelhäuser für das Grundstück Am Heisterbusch 41 aufzuheben.

   Das Ziel des Bebauungsplanes würde durch die beantragte Änderung, insbesondere den Villencharakter des Heisterbusches zu erhalten, in keiner Weise entgegenstehen. Eine angemessene Bebauung wäre weder straßenseitig, noch einsehbar sein.

3. Das unmittelbar angrenzende Grundstück mit den Wohngebäuden Am Heisterbusch 43 und 45 wurde als Erhaltungsbereich eingestuft.

   Vorbehaltlich, dass diese Festsetzung weder rechtliche noch finanzielle Auswirkungen auf mein unmittelbar angrenzendes Grundstück hat, habe ich keine Einwände. Sofern doch Auswirkungen mit der Festsetzung verbunden sind, wären die Folgelasten zu ermitteln und die Übernahme dieser Kosten durch den Grundstückseigentümer, Am Heisterbusch 43 und 45, vertraglich abzusichern.

Es wird gebeten, die Einwendungen bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen und mir vorerst den fristgerechten Eingang dieses Schreibens zu bestätigen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B6

[redacted]
Am Heisterbusch 36
23730 Neustadt in Holstein

[redacted]

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
Az.: - 32 -
- 322

Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt

Neustadt in Holstein, 12.06.2016

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82
Grundstück Am Heisterbusch 36

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf den o.g. Bebauungsplan und legen hiermit Einspruch das Grundstück „Am Heisterbusch 36" betreffend ein.
Unser Haus (mit Nebengebäude) ist erhaltungswürdig. Der o.g. Bebauungsplan würde im Schadensfall keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gewähren, da u.a. die Festsetzungen (Firsthöhe, Traufhöhe und Zahl der Vollgeschosse) nicht dem gegenwärtigen Zustand entsprechen und das Nebengebäude in der Baugrenze nicht berücksichtigt wurde. Dies würde nicht nur die Wiederherstellung der vorhandenen Gebäude verhindern, sondern eine ungleichmäßige Behandlung begünstigen auch hinsichtlich größerer Baufenster, die anscheinend auf anderen Grundstücken gestattet werden. Die Folge wäre außerdem eine erhebliche Wertminderung des Grundstückes.

Wir sehen einer einvernehmlichen Umsetzung gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B7

[redacted]

23730 Neustadt i.H.
Am Heisterbusch 16
[redacted]

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
- 32
Az: B-7-2

An das
Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein

Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Neustadt i.H., den 12. Juni 2016

Betr.: Stellungnahme und **Einspruch** zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Neustadt in Holstein.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Februar 2016 wurden wir bei der öffentlichen Anhörung und am 6. Juni 2016 im Bauamt der Stadt Neustadt i.H. über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 informiert, der uns im Bauamt freundlich entgegenkommend einschließlich Begründung in Kopie ausgehändigt wurde. Nach eingehender Durchsicht der Unterlagen sehen wir uns als direkt betroffene Eigentümer des Gebäudes "Am Heisterbusch 16" veranlasst, wie folgt Stellung zu nehmen und **gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 Einspruch einzulegen.**

Seit nunmehr fünf Jahren wohnen wir sehr gerne "Am Heisterbusch 16" in Neustadt in Holstein und haben die Bestrebungen der Stadt, sich u.a. mit dem Folklore Festival, der Skulpturen Triennale und dem Kunstkilometer als weltoffene und kulturfördernde "Europastadt" zu präsentieren, kennen und schätzen gelernt und auch gerne unterstützt.

Mit der gepflasterten Uferpromenade (Unterer Jungfernstieg), dem unbefestigten Fahrradweg (Oberer Jungfernstieg), dem Kunstkilometer und der Bebauung entlang der Straße "Am Heisterbusch" präsentiert sich die Ostseite des Neustädter Hafenfjords als eine städtebauliche Einheit und als ein zusammenhängendes reines Wohngebiet. Ein Wohngebiet mit in über einem Jahrhundert gewachsener durchaus sehr heterogener Bausubstanz, die verschiedene Epochen und Stilrichtungen der Architektur und Baukunst widerspiegelt - vom schlichten Einfamilienhaus älteren und jüngeren Baujahres, modernen Bungalows, großen Mehrfamilienhäusern aus Vor- und Nachkriegszeiten, einigen alten villenartigen Gebäuden von schlechtem bis gutem Erhaltungszustand. Der Gebäudekategorie „Villa" kann per Definition nur ein Gebäude mit großen, herrschaftlichen, repräsentativen, hohen Räumen in einer gepflegten, parkähnlichen Gartenanlage zugeordnet werden. Das Internet bestätigt mit einer Vielzahl entsprechender Bilder und Beispiele diese Definition. Eine derartige Bebauung ist in der Straße „Am Heisterbusch" nicht vorhanden. Vielmehr stehen hier etwa 25 kleine, 12 große Einfamilienhäuser und 13 Mehrfamilienhäuser.

In die bisher dynamische Entwicklung in der Straße "Am Heisterbusch" mit Baugenehmigungen nach § 34 BauGB soll mit dem im Entwurf vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 regulierend eingegriffen werden, um eine im Plangebiet "typische Villenbebauung" die zwischen dem Ende des 19. Jahrhunderts bis 1945 entstanden ist, zu erhalten (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, S. 3, Abschnitt 1.4). Das Bauamt postuliert, dass das Ortsbild in seinem Charakter "zerstört" wird, wenn historische Bausubstanz stilentfremdend verändert wird (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, S. 8, Abschnitt 3.9) und „quartiersschädigende Stilelemente wie sehr große Glas-, Metall- oder Kunststoffflächen sowie Mauerscheiben-fassaden" Verwendung finden (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82, S. 9). Um das zu verhindern, soll mit dem Bebauungsplan das Bauen am "Am Heisterbusch" auf das Nachempfinden der Stilelemente weniger alter noch vorhandener Gebäude eingeengt werden.

Wir können, vor dem Hintergrund der Erinnerungen an die Verhandlungen im Bauamt zur Baugenehmigung unseres Hauses "Am Heisterbusch 16" im Januar 2010 nach § 34 BauGB, nur annehmen, dass auch unser Haus zu den Bauten gehört, von denen es in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 heißt (Zitat, S. 8) "Insbesondere die neuere Bebauung, bei der nicht auf die umliegende Bebauung oder die Topografie geachtet wurde, hat dazu beigetragen, dass Baukörper entstanden, die in der Wahl der Baumaterialien, Bauform und Gestaltung, wie Fremdkörper zwischen dem historischen Bestand wirken" (Zitat Ende). Leider hat uns damals bei den Baugenehmigungsverhandlungen für unser Haus das städtische Bauamt nicht über die Möglichkeiten, die nun in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 angeführt werden, aufgeklärt, sondern Details, wie z.B. die Dachgestaltung, gefordert, die jetzt ausdrücklich als nicht geregelt angegeben werden (Zitat S. 4) "Hinsichtlich der Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Außenwandmaterial) muss sich ein Bauvorhaben nicht in die nähere Umgebung einfügen...."(Zitat Ende). Dies haben wir damals beim Bauamt völlig anders erfahren. Die Idee, unser Haus im Bauhausstil zu errichten, konnte daher durch Einflussnahme des städtischen Bauamtes nur eingeschränkt umgesetzt werden, was bei späterer historischer Betrachtung durch Fachleute ggf. einmal negativ und wertmindernd bewertet wird. Bekanntlich stammt die Bauhaus-Architektur aus den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts und ist eine weltbekannte, anerkannte Stilrichtung der Baukunst / Architektur. Warum sollte nicht auch in Neustadt in Holstein ein Jugendstilgebäude neben einem Bauhaus-Entwurf, wie von uns realisiert, stehen? Wo bleibt der sonst gezeigte Anspruch der weltoffenen Kunstförderung der Stadt Neustadt in Holstein bei der (Bau-)Kunst, wenn bei neuen Gebäuden die Architektur nur die Stilelemente der Epoche, in der die alten Gebäude entstanden sind, berücksichtigen soll?

Gerne teilen wir Ihnen auch mit, dass unser Haus auf viele Passanten so positiv wirkt, dass wir oft auf der Straße "Am Heisterbusch" oder auf den Jungfernstiegen angesprochen werden. Besonders die sehr konsequent ausgearbeitete Architektur mit der strengen Linienführung und dem in der Fassade kaum wahrnehmbaren Garagentor findet immer wieder Bewunderung.

Leider mussten wir im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 82 feststellen, dass von der mehrfach in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 wiederholten Maxime (Zitat S. 6) „Auch hier orientieren sich die Festsetzungen am Bestand" nur bei unserem Haus Nr. 16 abgewichen wird, indem die zukünftige Baugrenze das Bestandsgebäude im Bereich der schraffierten Fläche (schraffierte Flächen kennzeichnen nach Bebauungsplan Nr. 82 vorh. Gebäude) durchschneidet! Anderseits werden bei allen anderen Gebäuden die schraffierten Flächen aus dem Bestand mit Ausbuchtungen in die Baugrenzen eingeschlossen und bei der zukünftigen Bebauung der Nr. 27a wird sogar schon bevor der schraffierte Baukörper eingetragen ist, eine Ausbuchtung der Baugrenze vorauseilend eingetragen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir eine solche Ungleichbehandlung keinesfalls akzeptieren können oder dulden werden. Da unser genehmigtes Gebäude bereits mit 15,41 m nicht der geplanten Baufenstertiefe von 15 m entspricht, **fordern wir,** dass die Baugrenze an unserem Gebäude "Am Heisterbusch 16" unabhängig von unseren weiteren Änderungsvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 82 so korrigiert wird, dass **das Bestandsgebäude komplett in den zukünftigen Baugrenzen liegt,** wie es z.B. auch für das Gebäude Nr. 32 eingetragen wurde (hier wird von allen anderen Baugrenzen abgewichen!). Alternativ kann, wie wir später ausführen, die Baugrenzentiefe für alle Grundstücke einheitlich auf 20 m festgelegt werden. **Ferner fordern wir, die Traufhöhe und die Dachneigung bei unserem Haus Nr. 16 an den genehmigten Bestand mit 7,92 m bzw. 25° anzupassen.**

Uns ist natürlich bewusst, dass es mit Sicherheit eine leichtere Aufgabe ist, einen Bebauungsplan für ein neues Baugebiet aufzustellen, als für ein über mehr als ein Jahrhundert und verschiedene Bauepochen entstandenes reines Wohngebiet. Um so sorgfältiger muss hier mit Regelungen umgegangen werden, die als Eingriff in den Bestand, Einengung oder als Bauamtswillkür verstanden werden können.

Nach unserer Meinung muss der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 geändert, überarbeitet und deutlich dereguliert werden, um dem Wohl und den Ansprüchen der betroffenen Eigentümer und einer zukunftsorientierten Entwicklung der Stadt Neustadt in Holstein am Ostufer des Hafenfjords zu genügen. Alternativ kann auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes ganz verzichtet werden.

Als weniger reguliertes Beispiel verweisen wir auf die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Timmendorfer Strand, wo es z.B. im Abschnitt 4.5 "Äußere Gestaltung baulicher Anlagen" nur heißt (Zitat): "**Das heterogene Baugebiet verbietet im Grunde baugestalterische Festsetzungen.** Lediglich eine gewisse Einheitlichkeit in der Dachform erscheint angemessen. Deswegen werden für die Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 52 Grad festgesetzt." (Zitat Ende) - so geht es auch!

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 erheben wir daher Einspruch und machen im Folgenden einige konstruktive Vorschläge:

1.) Wir empfehlen die Ausweitung des Bebauungsplanes auf den gesamten Straßenzug "Am Heisterbusch" von Teufelsberg bis Butzhorn, zumal dieser Bereich auch wasserseitig durch die gepflasterte Uferpromenade und den Neustädter Kunstkilometer eine städtebauliche Einheit bildet. So könnte der Bebauungsplan die bewohnte Ostseite des Hafens als zusammenhängendes reines Wohngebiet einheitlich erfassen und der Bebauungsplan könnte der Vielfalt und Heterogenität der bisherigen Bebauung besser gerecht werden.

2.) Wir fordern, das Plangebiet auch zukünftig als reines Wohngebiet auszuweisen, mit der ausnahmsweisen Nutzung nach § 3, Absatz (3) der BauNVO für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3.) Zum Schutz des Hotels schlagen wir vor, die zwei Gebäude der Teilfläche WAG und das Hotel zur Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe" zusammenzufassen und die Gebäude 6 bis 14 alle der Baugebietsteilfläche WA zuzuordnen.

4.) Für alle Baugebietsteilflächen WA fordern wir, einheitliche Baugrenzen von 20 m festzulegen, um für die Gebäude von Nr. 14a bis Nr. 44 die doppelte Benachteiligung durch engere Baugrenzen einerseits und der nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 nicht zulässigen Nutzung im Rahmen des § 4 (3), 1. "Allgemeine Wohngebiete" aufzuheben.

5.) Für alle Baugebietsteilflächen fordern wir eine einheitliche GRZ von 0,25. Die Beschränkung der großen Grundstücke auf GRZ 0,20 halten wir für unnötig und ungerecht.

6.) Wir weisen darauf hin, dass z.B. bei den Gebäuden 15, 15a, 17 und 21 bereits Bestandsbauwerke mit zwei Vollgeschossen und auch zum Teil mehr als zwei Wohneinheiten (bis zu vier WE) vorliegen und damit im Bestand dem Index B entsprechen - wir fordern, dies auch im Bebauungsplan auszuweisen.

7.) Wir fordern, die Anforderungen an die Traufhöhe komplett zu streichen und lediglich Firsthöhen vorzugeben, sowie die strikten Vorgaben zur Dachgestaltung ebenfalls deutlich zu reduzieren und zu flexibilisieren, z.B. gemäß den Ausführungen zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Timmendorfer Strand.

8.) Wir fordern, die Regelungen für die Einfriedungen, Hecken und Schlingpflanzen als Ausdruck der Überregulierung ersatzlos zu streichen. Bekanntlich sind Schlingpflanzen eine massive Ursache für Fassadenschäden.

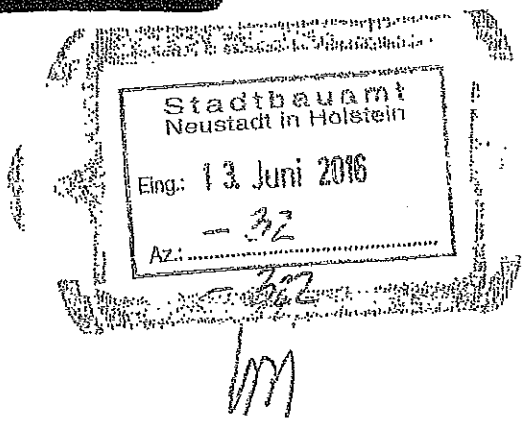
Weitere Auskünfte und Begründungen können bei Bedarf ergänzt werden.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

B 8

[redacted] • Am Heisterbusch 14 a • 23730 Neustadt in Holstein



An das
Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein

Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Neustadt i.H., den 12. Juni 2016

Stellungnahme und Einspruch/ Widerspruch zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Neustadt i.H.

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der Unterlagen (Entwurf Bebauungsplan Nr. 82) sehen wir uns als direkt betroffene Eigentümer des Gebäudes 'Am Heisterbusch 14a' veranlasst **wie folgt Stellung zu nehmen und gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 Einspruch/ Widerspruch einzulegen.**

Wir wohnen seit 2012 'Am Heisterbusch 14a' und haben das 2005 erstellte Gebäude im Jahr 2011 aus dem Bestand erworben. Seit unserem Einzug haben wir die 'Villa' durch behutsame Aufbesserungen weiter an die bauliche Umgebung angepasst. Inzwischen können wir mit einigem Stolz davon berichten, dass wir von Passanten sowohl von der Straßenseite als auch vom Jungfernstieg regelmäßig auf die 'bemerkenswert schöne, harmonische 'Villa am Hafen' angesprochen werden und nicht selten darum gebeten werden, Fotos von unserem Haus machen zu dürfen. Die weit überwiegende Mehrzahl der Passanten ordnet unser Gebäude dabei intuitiv dem historischen Villen-Altbestand 'Am Heisterbusch' zu und zeigt sich regelmäßig vom eigentlichen Baujahr 2005 überrascht.

Auf die in den Jahren seit dem Zweiten Weltkrieg in der Vorzeigelage 'Am Heisterbusch' entstandene Gebäude- und Gestaltungsvielfalt blickend, können wir das Anliegen der Stadt den ja heute faktisch nur noch zum Teil vorhandenen historischen und/ oder villenartigen Charakter des 'Heisterbusch' zukünftig wieder zu stärken nachvollziehen und unterstützen.

Allerdings muss nach unserer Meinung der aktuelle Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 dafür in mehrfacher Hinsicht geändert, überarbeitet und deutlich dereguliert werden, um dem Wohl und Ansprüchen sowie den berechtigten wirtschaftlichen Schutzinteressen der ggü. dem Status Quo direkt betroffenen Anlieger Rechnung zu tragen. Nur so wird eine zukunftsorientierte und ausgewogene Entwicklung der Stadt Neustadt in Holstein am Ostufer des Hafenfjordes gelingen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 erheben wir Einspruch/ Widerspruch und machen folgende Vorschläge:

1.) Ganz konkret unser Eigentum 'Am Heisterbusch 14 a' betreffend erheben wir Einspruch/ Widerspruch gegen folgenden Sachverhalt:

Bei genauem Studium des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 82 mussten wir leider feststellen, dass von der mehrfach in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 wiederholten Maxime (Zitat S. 6) „Auch hier orientieren sich die Festsetzungen am Bestand" bei unserem Haus Nr. 14a massiv abgewichen wird, indem die zukünftige Baugrenze das Bestandsgebäude im Bereich der bebauten Fläche (bei der wir um nachträgliche Schraffierung der an das Haupthaus angeschlossenen und mit diesem eine optische Einheit bildenden Garage bitten bzw. um Stellungnahme, warum diese fehlt) durchschneidet! Bei allen anderen Gebäuden hingegen werden die schraffierten Flächen aus dem Bestand mit Ausbuchtungen in die Baugrenzen eingeschlossen und bei der zukünftigen Bebauung der Nr. 27a wird sogar schon bevor der schraffierte Baukörper eingetragen ist, eine Ausbuchtung der Baugrenze vorauseilend eingetragen.

Während man sich also beim weit überwiegenden Teil der Liegenschaften offenkundig bemüht hat, die in den Grundstücken z.T. seit Dekaden schlummernden Stillen Reserven der Eigentümer nicht anzutasten (bzw. diese z.T. noch nutzungsseitig auf WAB anzureichern gedenkt), hat man lediglich bei Nr. 14a und Nr. 16 massiv ggü. dem Status Quo verschlechternd regelnd eingegriffen, ohne dass das für das allgemeine Gestaltungsziel auch nur ansatzweise gerechtfertigt wäre.

Wie unser Haus 'Am Heisterbusch Nr. 14a' wahrgenommen wird, hatten wir eingangs geschildert und wir sind davon überzeugt, dass es auch bei einer Umfrage 'Welche Gebäude 'Am Heisterbusch' villenartigen Charakter besitzen/ sich in diesen einfügen/ diesen stärken?' ein eindeutig positives Votum der Öffentlichkeit auch und grade für Nr. 14a gäbe.

Wie bereits geschildert, haben wir das Gebäude erst im Jahre 2011 aus dem Bestand zu damals schon hohen Marktpreisen erworben. Während bei der weit überwiegenden Mehrzahl der vom aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke Stille Reserven der Alteigentümer bewahrt bzw. diese z.T. noch angereichert werden und der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 damit für die Mehrzahl der Betroffenen faktisch lediglich 'zukünftige optische Gestaltungsvorgaben' macht, kommt der im Bebauungsplanentwurf vorgesehene harte Rückschnitt gegenüber dem Status Quo bei Nr. 14a vor dem Hintergrund des jüngst erst erfolgten Erwerbs zu Marktpreisen für uns einer wirtschaftlichen

Teilenteignung gleich.

Wir gehen davon aus, dass Sie diesen de facto massiv diskriminierenden Aspekt schlicht übersehen haben und bitten daher bei aller Sympathie dem grundsätzlichen Gestaltungsziel ggü. um Verständnis, dass wir eine solch erhebliche wirtschaftliche Ungleichbehandlung - ohne, dass es in unserem konkreten Fall 'Am Heisterbusch 14a' dafür für die Realisierung des grds. Gestaltungszieles des Bebauungsplanes einschlägige Sachgründe gäbe - keinesfalls akzeptieren können bzw. hinnehmen werden. Dass Sie mit Ihrem Bebauungsplanentwurf ausgerechnet diejenigen treffen wollten, die sich jüngst mit Umzug der Familie und massiven Investitionen zu Neustadt bekannt haben und damit zur weiteren Entwicklung unserer 'Hafenheimat-Stadt' positiv beitragen wollen, können und mögen wir uns nicht vorstellen.

Wir fordern daher, dass die Baugrenze an unserem genehmigten Gebäude "Am Heisterbusch 14a" unabhängig von unseren weiteren, nachstehenden Änderungsvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 82 so korrigiert wird, dass das Bestandsgebäude komplett in den zukünftigen Baugrenzen liegt, wie es z.B. auch für das Gebäude Nr. 32 eingetragen wurde (hier wird von allen anderen Baugrenzen abgewichen!). Ersatzweise könnte die Baugrenzentiefe für alle Grundstücke einheitlich auf 20 m festgelegt werden und der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie auch für Nr. 14a und Nr. 16 auf 6 m festgesetzt werden. Das wäre sachgerecht, weil es sich wie bei Nr. 18ff. auch bei Nr. 14a und Nr. 16 kleinere Hanggrundstücke handelt, wohingegen die Grundstücke unterhalb von Nr. 14 auf einem weitläufigen Plateau liegen. Auch das Straßenbild würde davon nicht beeinträchtigt werden, im Gegenteil gäbe es ein einheitlicheres Bild.

Zudem fordern wir, die Traufhöhe und die Dachneigung bei unserem Haus Nr. 14a an den genehmigten Bestand anzupassen. Auch hier gibt – insbesondere auch in optischer Verbindung mit dem denkmalgeschützten Haus Nr. 14 - keinen Sachgrund ausgerechnet an dieser Stelle wieder ggü. dem Status Quo verschlechternd neu zu regeln, anstatt entweder die gegenwärtigen Verhältnisse oder schlicht die zukünftig für Nr. 6-14 geltenden Traufhöhenverhältnisse auch für 14a und 16 festzuschreiben.

Weitere Forderungen/ Anregungen:

1.) Wir empfehlen, die Ausweitung des Bebauungsplanes auf den gesamten Straßenzug "Am Heisterbusch" vom Teufelsberg bis Butzhorn, zumal dieser Bereich auch wasserseitig durch die gepflasterte Uferpromenade und den Neustädter Kunstkilometer eine städtebauliche Einheit bildet. So könnte der Bebauungsplan die bewohnte Ostseite des Hafens als zusammenhängendes reines Wohngebiet einheitlich erfassen und der Bebauungsplan würde die Vielfalt und Heterogenität der bisherigen Bebauung von der historischen Villa über Mehrfamilienhäuser, einfache Einfamilienhäuser bis hin zu modernen Bungalows besser gerecht.

2.) Wir fordern, das Plangebiet auch zukünftig als reines Wohngebiet auszuweisen, mit der ausnahmsweisen Nutzung nach § 3, Absatz (3) der BauNVO für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

3.) Zum Schutz des Hotels schlagen wir vor, die zwei Gebäude der Teilfläche WAG und das Hotel zur Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe" zusammenzufassen und die Gebäude 6 bis 14 alle der Baugebietsteilfläche WA zuzuordnen.

4.) Für alle Baugebietsteilflächen WA fordern wir einheitliche Baugrenzen von 20 m festzulegen, um für die Gebäude von 14a bis 44 die doppelte Benachteiligung durch engere Baugrenzen einerseits und der nach dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 nicht zulässigen Nutzung im Rahmen des § 4 (3), 1. "Allgemeine Wohngebiete" aufzuheben. Auch für die vom Bauamt gewünschte „villenartige" Bebauung ist eine größere Bautiefe förderlich.

5.) Für alle Baugebietsteilflächen fordern wir eine einheitliche GRZ von 0,25. Die Beschränkung der großen Grundstücke auf GRZ 0,20 halten wir für unnötig und ungerecht und auch für nicht zielführend, wenn zukünftig eine „villenartige" Bebauung am „Am Heisterbusch" erreicht werden soll.

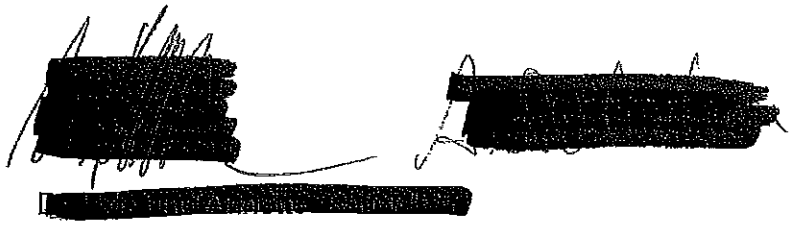
6.) Wir weisen darauf hin, dass z.B. bei den Gebäuden 15, 15a, 17 und 21 bereits Bestandsbauwerke mit zwei Vollgeschossen und auch zum Teil mehr als zwei Wohneinheiten (bis zu vier WE) vorliegen und damit im Bestand dem Index B entsprechen - wir fordern, dies auch im Bebauungsplan auszuweisen und gegenüber der nach Bebauungsplan Nr. 82 geforderten eingeschossigen Bauweise mit nur zwei Wohneinheiten auch zuzulassen.

7.) Wir fordern, die Anforderungen an die Traufhöhe komplett zu streichen und lediglich Firsthöhen vorzugeben, sowie die strickten Vorgaben zur Dachgestaltung ebenfalls deutlich zu reduzieren und zu flexibilisieren.

8.) Wir fordern die Regelungen für die Einfriedungen, Hecken und Schlingpflanzen als Ausdruck der Überregulierung ersatzlos zu streichen, da diese Regelungen beim heutigen Straßenbild in den nächsten Jahrzehnten überhaupt nicht umgesetzt und erreicht werden können. Die Bauplanvorgaben sind aktuell nur geeignet, die gegebene Heterogenität noch weiter zu erhöhen. Außerdem sind Schlingpflanzen eine massive Ursache für Fassadenschäden.

Soweit unsere Anmerkungen Stand heute. Wir stehen jederzeit für Rückfragen/ Erläuterungen und weitere Gespräche in der Sache zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



B 9

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
Az.: -32
-322
lm

[redacted]

[redacted]

Neustadt ,den 12. Juni 2016

Am Heisterbusch 5

23730 Neustadt

Stadt Neustadt in Holstein

Stadtbauamt/Planung

Kirchhofsallee 2

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82 „ Für das Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch".

Haus Nr. 5

Bezugnehmend auf den o.g. Bebauungsplan möchten wir nachfolgende Einwendungen geltend machen. Für das Haus Nr.5 ist nur eine Grundstücksnutzung, WA FH=10m, TH= 5m, 0,2/1 vorgesehen. Wir beantragen für dieses Grundstück eine FH von 13m eine Traufhöhe von 8m, eine Bebauungsfläche von 0,25 für 2 Wohneinheiten. Die Grundstücksgröße würde eine solche Festsetzung ermöglichen. Somit wäre eine Gleichbehandlung, wie z.B. Hausnummer 25, möglich. Die von Ihnen vorgenommenen Festsetzungen wären eine Wertminderung des Grundstücks Nr.5.

Hausnummern 6-14

Wir machen Einwendungen gegen den möglichen Beherbergungsbetrieb der Hausnummern 6-14, als geschlossene Einheit geltend. Die Begründung des Bebauungsplanes stellt eindeutig die Wohnnutzung an erster Stelle. Wir bitten Sie deshalb die gepunkteten Linien nur auf den Bereich des Grundstückes „Wallburg" zu beschränken, um eine mögliche geschlossene Bebauung der Nr. 6-14 mit einer Firsthöhe von 14m zu verhindern.

Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B 10

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
-32
Az.: -321

[redacted]
Brückstr. 22, D - 23730 Neustadt

[redacted]
Brückstraße 22
D - 23730 Neustadt in Holstein
[redacted]

Neustadt, 13. Juni 2016

Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt – Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

- vorab per Fax an: 04561-619-447 – direkt per Boten

Stellungnahme und Einwände zum B-Plan Nr. 82: Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße – hier: Am Heisterbusch 40, 23730 Neustadt in Holstein, Erbengemeinschaft Hildebrandt

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Bebauungsplan Nr. 82 möchte ich Einwendungen einlegen, da ich mich als Miteigentümer der Immobilie „Am Heisterbusch 40, 23730 Neustadt in Holstein" in der Entwicklung der Immobilie beeinträchtigt sehe.
Folgende Einwendungen trage ich vor:

a) die Baugrenze auf dem obengenannten Grundstück reduziert die Bebaubarkeit des Grundstücks mit einer größeren Immobilie, obwohl diese durch den Schnitt des Grundstücks zur Wasserseite hin durchaus größer sein könnte.
b) der B-Plan erlaubt nur eine Einzelhausbebauung, wohingegen die Grundstükke mit der Hausnummer 32, 42a und 42b eine Doppelgeschoßbebauung erlauben. Haus Nr. 32 liegt bei uns auf der Straßenseite und konnte als Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf einem ähnlich großen Grundstück errichtet werden. Wir haben schon durch den Bau der Häuser Nr. 42a und b einen erheblichen Wertverlust durch die Bebauungshöhen der vorliegenden Häuser erfahren müssen und planen diesen Wertverlust durch den geplanten Bau eines Mehrfamilienhauses auszugleichen. Wir bitten in dieser Hinsicht eine mehrgeschossige Bebauung des Grundstücks „Am Heisterbusch 40, Neustadt" wie auch für die obengenannten Grundstücke zuzulassen. Wir gehen davon aus, daß auch für andere mögliche Bauherren am Heisterbusch geeignete Möglichkeiten vorgehalten werden müssen, um speziell wie in unserem Fall den erhöhten Wertverlust durch die Baumaßnahme „ehemalige Seeburg" auszugleichen, zudem die Bebauungsgrenzen für oben genannte Grundstükke doch deutlich weiter gefaßt sind, als z.B. für unser Grundstück.
c) Diesen Einwand kann man auch auf Haus Nr. 27 vorbringen, welches entgegen fast aller anderen, es umgebenden Grundstücke auch eine mehrgeschos-

[redacted]

sige Bauweise genehmigt bekommen hat. Hier mit einer nicht unerheblichen Firsthöhe und einer ehrlich gesagt (wie auch Haus Nr. 32) dreigeschossigen Bebauung (auch wenn der Drempel direkt ins Dach übergeht.) Zudem ermöglicht die Bereichslinie zur Nr. 29 möglicherweise eine weitere Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus. Diese Art der Bebauung sollte auch für das Grundstück „Am Heisterbusch 40" möglich sein. Durch die unterschiedliche Bemessung von Bebauungsmöglichkeiten auf beiden Seiten des Heisterbusch wird durch die faktische Feststellung der Einzelbebauung unseres Grundstücks eine erneute Wertminderung erreicht, da wir die Immobilie in Zukunft nicht weiterentwickeln können.

d) Weiterhin ist nicht verständlich warum für die Häuser Nr. 6 bis 14 eine Bebauung als Beherbergungsbetrieb in Betracht gezogen wird. Der Heisterbusch ist eine Wohnstraße. Mit der möglichen Erstellung einer komplexen Hotelanlage z.B. über die gesamten Grundstücke hinweg, kommt es zu diversen Problemstellungen im Bereich des Heisterbuschs.
    a. Erhöhte Lärmbelästigung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen am Tag und in der Nacht.
    b. Gefahr für die ortsansässigen Kinder durch erheblichen zu erwartenden PKW und Zulieferungsverkehr
    c. Weitere optische Beeinträchtigung der Silhouette von der Hafenseite aus.
    d. Abnehmender Baumbestand zur Verbesserung der Sichtachsen in Richtung Ostsee und Lübecker Bucht und negativer Einfluß auf den oberen Jungfernstieg durch die zu erwartenden Baumaßnehmen inklusive der damit verbundenen Bodenbewegungen, abgängigen Grundbewegungen, etc.

Ich behalte mir vor, auch und im Namen meiner Miteigentümer Inga und Jens Hildebrandt weitere Stellungnahmen einzureichen und bitte sie meine oben aufgeführten Bedenken und Anregungen zu berücksichtigen.

Ich bedanke mich im voraus.

Mit bestem Gruß,



B 11

LIVETIME LICENCE
Fahrschule [redacted]



[redacted]

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
-32
Az.: -32-

Bauamt
Neustadt in Holstein

13. Juni 2016

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich ausdrücklich Einwendungen gegen die Festsetzungen im ausgelegten B-Plan einlegen.
Wohneinheiten , Vollgeschosse , Firsthöhe etc..

Ich erwarte eine Gleichheit der Bebauungsmöglichkeit und möchte in Zukunft die Möglichkeit haben den Bestand wieder aufbauen zu dürfen.

Auf Grund des vorhandenen Bedarfs, muss das weiterhin gegeben sein, um meiner Tätigkeit nach zu kommen. Des weiteren würde der Grundstückswert erheblich sinken.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Fahrschule [redacted]
Am Heisterbusch 2
23730 Neustadt
[redacted]

B 12

[redacted] 23730 Neustadt in Holstein, 13.06.2016

Teufelsberg 27

[redacted]

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 13. Juni 2016
Az.: -32

An die

Stadt Neustadt in Holstein

Stadtbauamt/Planung

Kirchhofsallee 2

23730 Neustadt in Holstein

Stellungnahme zum ausgelegten B-Plan Nr. 82
" Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch
zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Bezug auf den o.a. B-Plan 82 legen wir
hiermit vorsorglich Widerspruch ein.
Nähere Begründung reichen wir zu gegebener Zeit nach.

Mit freundlichem Gruß

[redacted]