KREIS OSTHOLSTEIN

KREIS OSTHOLSTEIN · Postfach 433 · 23694 Eutin

Per E-Mail an crieger@neustadt-holstein.de :
Stadt Neustadt i.H.
Der Bürgermeister
Am Markt 1
23730 Neustadt i.H.

Der Landrat
Fachdienst Bauordnung
Bauleitplanung/TöB-Stelle

Geschäftszeichen	Auskunft erteilt	Telefon	Datum
6.63-4513	Jessica Heinrichs	04521 788-375	04.01.2017
		E-Mail j.heinrichs@kreis-oh.de	

Stadt Neustadt i.H.: B.-Plan Nr. 82
Ihr Schreiben vom 15.1.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Planung wurden nachstehende Fachbehörden des Kreises beteiligt:

- Bauleitplanung
- Naturschutz

Nachfolgend aufgeführte Fachbereiche bitten um Berücksichtigung ihrer Belange:

1. **Bauleitplanung**
   Aus ortsplanerischer und planungsrechtlicher Sicht fehlt es bei der ausnahmsweisen Zulassung von Wohneinheiten bis zur Anzahl zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses (Textziffer 4.4) an einer Rechtsgrundlage. § 9 Abs. 6 BauGB ermöglicht die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Ausnahmen sieht die Rechtsgrundlage nicht vor.

   Des Weiteren treten die Festsetzungen erst mit der Schlussbekanntmachung in Kraft. Bauvorhaben, die vor der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, haben Bestandsschutz, so dass das Planungsziel auch ohne die Festsetzung erreicht werden kann.

   Im Übrigen wird auf den BauGB- Kommentar von Ernst- Zinkahn- Bielenberg zu § 9 Rn 12 BauGB verwiesen; danach ist die Gemeinde gehindert, im Zusammenhang mit Festsetzungen besondere Abweichungsverfahren und Genehmigungstatbestände einzuführen; einschlägig für Abweichungen sind insoweit die Vorschriften des § 31, und im Übrigen gilt das bauaufsichtliche Verfahren.

2. Naturschutz

a) Eingriffsregelung

Als B-Plan der Innenentwicklung besteht für die festgesetzte Bebauungsmöglichkeit keine Ausgleichspflicht.

b) Gewässerschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz

Die Bebauung an der Straße Am Heisterbusch befindet sich an einer inaktiven Steilküste und somit im Gewässerschutzstreifen nach § 35 Landesnaturschutzgesetz, der hier 100 m von der oberen Böschungskante des Steilufers beträgt. Durch Änderung des Landesnaturschutzgesetzes vom 27.05.2016 dürfen in diesem Gewässerschutzstreifen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.
Das Verbot gilt gemäß § 35 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz nicht für

- aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes oder einer Satzung nach § 34 Absatz 1 Nr. 3 des BauGB zulässige Vorhaben,
- Vorhaben innerhalb eines zukünftigen Plangeltungsbereiches, wenn der Plan den Stand nach § 33 des Baugesetzbuches erreicht hat,
- Vorhaben für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Baugesetzbuch ein Anspruch auf Bebauung besteht.

Auf den Gewässerschutzstreifen ist daher in der Begründung einzugehen und die Linie des Gewässerschutzstreifens ist in die Planzeichnung nachrichtlich aufzunehmen, um auf die Rechtslage hinzuweisen. Damit soll verdeutlicht werden, dass z.B. bei Befreiungsanträgen von Festsetzungen des B-Plans ggf. die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen ist.

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 Kreisverordnung 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.

Allgemeines

1. Es wird darauf hingewiesen, dass je eine Durchschrift dieses Schreibens an den Ministerpräsidenten – Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung sowie an das Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten gelangt.
2. 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.

Mitteilung Per E-Mail **/ Verfügung gelangt an:**

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein
-Staatskanzlei
Regionalentwicklung und Regionalplanung
Referat StK 32
Düsternbrooker Weg 104
24105 Kiel

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten
Referat IV 26
Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Im Auftrag
Jessica Heinrichs

[redacted]
23730 Neustadt in Holstein

9.12.16

B1

Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 09. Dez. 2016
Az.: 322

B-Plan Nr. 82 (Am Heisterbusch)

Bedenken und Anregungen zum Entwurf im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung Vom 9.12.16-9.01.17

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit fordere ich, dass die Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse von I auf II und die Anhebung der Traufhöhe von 4 m auf 6 bzw. 8 m im Bereich Am Heisterbusch 14-30 wieder auf I Vollgeschoss und 4 m Traufhöhe reduziert werden, wie im ursprünglichen B-Planentwurf vorgesehen.
Begründung:
1. Die Sichtbeziehungen und die Besonnung werden für mein Grundstück und die meiner Nachbarn eingeschränkt. Dies führt zu bodenrechtlichen Spannungen die im bauleitplanverfahren auszuschließen sind.
2. Soweit ich informiert bin, ist es Ziel des B-Plans die differenzierte Villenstruktur und die historischen Gebäude Am Heisterbusch zu erhalten.
Mit der Erhöhung der Geschossanzahl werden Anreize geschaffen, die historischen Gebäude durch Neubauten zu ersetzen, statt sie zu sanieren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B2

[redacted]

Neustadt,3.1.2017

Am Heisterbusch 19

23730 Neustadt

Hiermit erheben wir Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr.42, betreffend den Heisterbusch in Neustadt in Holstein.

Wir wenden uns gegen die Möglichkeit, die ~~Geschosshöhe der Häuser~~ Anzahl der Vollgeschosse und Traufhöhen zu erhöhen. Dies ändert den besonderen Charakter dieser Straße , auch wird der Wert der Grundstücke gemindert.

Auch sollte untersagt werden, dass mehrere Grundstücke zusammengelegt werden, um dann dort große Wohnkomplexe zu errichten.

[redacted]

B 3

Weise, Antje

Von: [redacted]
Gesendet: Montag, 9. Januar 2017 14:28
An: Weise, Antje
Cc: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 82 (Am Heisterbusch) - Stand 15.11.2016

Sehr geehrte Frau Weise,

zunächst wünschen wir Ihnen und dem Team im Bauamt der Stadt Neustadt in Holstein ein gutes und erfolgreiches Jahr 2017.

Heute nehmen wir kurz Stellung im Rahmen der Neu-Auslegung vom 09.12.2016 bis 09.01.201des Planentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 82 (Am Heisterbusch):

Die Änderungen im Bebauungsplan Nr. 82 (Am Heisterbusch) für unser Wohnhaus „[redacted]" haben wir dankbar zur Kenntnis genommen. Allerdings fehlt uns noch das von Ihnen zugesagte Schreiben, in dem das Bauamt bestätigt, dass wir unser Haus nach einem möglichen, wie auch immer gearteten Schadenereignis wie vorhanden und genehmigt wieder aufbauen dürfen und der jetzt zu verabschiedende Bebauungsplan Nr. 82 (Am Heisterbusch) dem nicht entgegensteht.

Weiterhin halten wir den in den Bebauungsplan Nr. 82 (Am Heisterbusch) nunmehr eingefügten Abschnitt 6.3 Küstenschutz vor dem Hintergrund der Definition eines Steilufers im Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein in § 64 Abs. 12 „Steilufer sind oberhalb des Meeresstrandes oder der Uferlinie dem Wellenangriff ausgesetzte, steil ansteigende **natürliche** Geländestufen" für nicht zielführend, da das Ostufer des Neustädter Hafenfjordes vergleichbar mit befestigten und bebauten Ufern z.B. an der Kieler oder Flensburger Förde, keine natürliche Geländestufe mehr ist, sondern mit Spundwand und befestigter Uferpromenade bereits bautechnisch festgelegt / befestigt wurde. Wir beantragen daher den Abschnitt 6.3 ersatzlos zu streichen.

Mit besten Grüßen

[redacted]

B4

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Dienstag, 10. Januar 2017 10:59
An: [redacted]
Betreff: Fwd: Bebauungsplan Nr. 82 Am Heisterbusch, Stand 15.11.16

[redacted]

[redacted]

Von: [redacted]
Datum: 9. Januar 2017 18:11:14 MEZ
An: [redacted]
Betreff: Bebauungsplan Nr. 82 Am Heisterbusch, Stand 15.11.16

[redacted]

[redacted]

Zunächst noch einmal vielen Dank für die Information, dass der Planentwurf erneut vom 09.12.2016 bis zum 09.01.2017 ausliegt.

Mit Freude haben wir bei Einsicht in diesen zur Kenntnis genommen, dass unsere Änderungswünsche aufgenommen worden sind.

Bei dem Gespräch im Bauamt mit dir, Herrn Buchwald sowie Herrn Rieger am 01.11.2016 wurde uns zugesagt, dass wir unser Haus [redacted] inklusive der Nebengebäude laut Baugesetzbuch wie vorhanden und genehmigt in genau derselben Bauweise, Größe, Lage wieder aufbauen dürfen, falls es aus diversen (unwahrscheinlichen) Gründen zerstört oder beschädigt würde.

Diese Zusage wurde uns zunächst mündlich gegeben sowie in schriftlicher Form angekündigt. An diese schriftliche Bestätigung unter Nennung des entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches wollen wir noch erinnern.

Weiterhin halten wir den in den Bebauungsplan Nr. 82 nunmehr eingefügten Abschnitt 6.3 Küstenschutz vor dem Hintergrund der Definition eines Steilufers im Landeswassergesetz des Landes Schleswig-Holstein in §64 Abs. 12 „Steilufer sind oberhalb des Meeresstrandes oder der Uferlinie dem Wellenangriff ausgesetzte, steil ansteigende natürliche Geländestufen“ für nicht zielführend, da das Ostufer des Neustädter Hafenfjordes vergleichbar mit befestigten und bebauten Ufern z. B. an der Kieler oder Flensburger Förde, keine natürliche Geländestufe mehr ist, sondern mit Spundwand und befestigter Uferpromenade bereits bautechnisch festgelegt/befestigt wurde. Wir beantragen daher, den Abschnitt 6.3 ersatzlos zu streichen.

Mit herzlichen Grüßen,

[redacted]

B5

[redacted] 23730 Neustadt i.H

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 10. Jan. 2017
Az.: .....

Vorab per Fax: 04561-619-447
An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

09. Januar 2017

Zweite Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungs-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße".
Am Heisterbusch 33: Festsetzungen „A" / „I" / „TH" / „FH" und Baugrenze

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 4a BauGB nehme ich von meinem Recht gebrauch, erneut Stellung nehmen zu dürfen, weil bei dem o.g. Grundstück Änderungen vorgenommen wurden (Einzelhausbebauung statt Doppelhausbebauung). Weiterhin habe ich mir in der ersten Stellungnahme vom 12.06.16 weitere Einwendungen und Begründungen vorbehalten.

Ich widerspreche dem o.g. geplanten Bebauungsplan und lege erneut Einwendungen ein zu den Festsetzungen, die Baugrenze und die Gestaltung des Grundstückes Am Heisterbusch Nr. 33. Grundsätzlich möchte ich betonen, dass ich mit der Begründung des B-Planes und dessen Zielen übereinstimme. Allerdings sehe ich die Ziele in der Planzeichnung nicht umgesetzt. Im Gegenteil: die Planzeichnung mit den Festsetzungen widerspricht diesen und legitimiert Möglichkeiten, die eigentlich verhindert werden sollen. Daher möchte ich auch konstruktive Anregungen geben.

Das **Grundgesetz** für die Bundesrepublik Deutschland garantiert die **Gleichheit vor dem Gesetz** (Grundrechte). Durch den Artikel 3 wird festgelegt, dass gleiche Sachverhalte rechtlich gleichbehandelt werden müssen. Eine Ungleichbehandlung ist erlaubt, wenn dieses sachlich erforderlich ist, wobei ein generelles Willkürverbot besteht. Sofern Unterschiede gemacht werden, müssen diese sachlich nachvollziehbar und begründbar sein. Werden neue Gesetze durch den Gesetzgeber erlassen, müssen diese dem Gleichheitssatz entsprechen. Das gleiche sagt auch das untergeordnete **Baugesetzbuch (BauGB)**.

Nach § 1 Abs. 7 **BauGB** sind bei der Aufstellung von Plänen **die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn

- eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (**Abwägungsausfall**)
- die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird (**Abwägungsfehleinschätzung**). Die Gemeinde muss sich im Rahmen der Aufbereitung des Abwägungsmaterials deshalb ausreichend Klarheit über die Auswirkungen der Planung verschaffen
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (**Abwägungsdisproportionalität**). Das Gewicht des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in eine bestehende Nutzung muss in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Mehrfach betonten die Verantwortlichen bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 82, dass eine Gleichbehandlung der Bürger nicht das Ziel ist, da die Grundstücke zu verschieden sind. Grundstücke können nicht gleich sein, ebenso wenig, wie Menschen gleich sind. Der Bebauungsplan betrachtet die Rechte und Möglichkeiten der Bürger unterschiedlich. Es müssen hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die differenzierte Planung der Gemeinde bestehen. In Sonderfällen können die Einzelinteressen der Gemeinschaft nachstehen. Allerdings sind **keine**

Te[redacted]22

Gemeinschaftsziele oder nachvollziehbare Gründe erkennbar, die eine Gleichbehandlung ausschließen. Im Gegenteil: Das Grundstück Nr. 33 **ist relativ größer als Nachbargrundstücke, die mehrfach eine größere Bebauung mit weniger Freifläche aufweisen**. Um das Grundstück herum sind sehr viele große Häuser. Der B-Plan-Entwurf forciert in Teilbereichen den Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Restriktionen lässt die Festsetzungen, insbesondere bei diesem Grundstück, willkürlich erscheinen. Hiermit fordere ich die Gemeinde auf Gleichbehandlung walten zu lassen.

Der B-Plan hat im wesentlichen folgende Ziele: (Zitat Begründung S.7: *„Um die Entwicklung des Villenviertels so zu steuern, dass alte Gebäude möglichst erhalten bleiben* bzw. *als Villa wieder neu errichtet werden*,").

Der B-Plan-Entwurf **soll alte erhaltungswürdige Gebäude schützen**. Eine kleine Bebauungsmöglichkeit, soll es für einen potentiellen Bauherren unwirtschaftlich machen, altes Abzureißen und großes, neues zu errichten. Dieses Ziel wird nicht durch diese Restriktionen erreicht. Denn ein altes Gebäude zu sanieren ist immer um ein vielfaches teurer, als es abzureißen und neu zu bauen. Erhalt ist immer unwirtschaftlicher. Vielmehr seien die alten Gebäude anders zu schützen beispielsweise durch Erhaltungsschutz. Bei drei Häusern wurde der **Erhaltungsschutz nach §172 BauGB** festgesetzt. Nachfragen haben ergeben, dass andere erhaltungswürdige Häuser nicht geschützt werden, weil man u.a. die Eigentümer nicht benachteiligen will. Gespräche mit den betroffenen Bewohnern haben ergeben, dass sie ihre Häuser schützen wollen und keinesfalls etwas gegen Erhaltungsschutz (oder sogar Denkmalschutz) haben. Der Unterschied von Erhaltungsschutz zum Denkmalschutz ist, dass beim Erhaltungsschutz der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Das Bauamt kann nach Ermessen die Genehmigung erteilen oder versagen. Somit wäre ein Spielraum vorhanden, der sinnvolle Veränderungen am Haus zulässt. Im Wesentlichen schützt dieses Gesetz Häuser zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und vor dem Abriss.

Auch wird das **Ziel einer zukünftigen Villa** verhindert. Ein Neubau auf hohem Niveau, die Liebe zum Detail und der Anspruch an hohe Qualität lässt ein Haus in dieser Ausführung zu einer großen Investition werden. Eine Villa ist (nach Definition) ein großzügiges Haus mit zwei Geschossen, hohen Decken, großen Räumen und viel Grünfläche drum herum. Ein Haus mit einer Traufhöhe von 4 Metern und einem Geschoß entspricht eher einem einfachen Einfamilienhaus in Standardausführung. Es lässt nicht einmal eine zweite Wohneinheit zu. Diese Restriktionen behindern hochwertige Neubauten insbesondere den einer Villa.

Hiermit fordere ich die Gemeinde auf, alte Häuser zu schützen und die Villenbebauung nicht zu behindern. „Ausreißer" seien anders und effektiver auszuschließen.

Das **vorhandene Haus auf dem Grundstück 33** ist ein kleines Siedlungshaus, kaum großer als eine Wohnung mit fast 80qm. Nur weil bisher das Haus erhalten wurde, findet nun eine Benachteiligung statt. Das kleine Häuschen ist zwar von innen sehr charmant, allerdings bezüglich der Bausubstanz in keinem guten Zustand und von der äußeren Erscheinung absolut nicht erhaltenswert! Es ist keine Villa und auch kein schönes altes Haus. Es entspricht nicht den Festsetzungen des geplanten B-Planes, vielmehr wird dieses sogar ausgeschlossen (z.B. Holzfassade). Somit dürfte eine Neubebauung, die dem geplanten B-Plan entspricht, in diesem Fall eine positive Entwicklung sein. Charakterlich wird ein Haus angedacht, welches mit den Zielen des B-Planes übereinstimmt. Es soll auf dem relativ großen Grundstück ein Haus gebaut werden, welches *„als Villa wieder neu errichtet"* (Zitat Begründung S.7) wird. Der B-Plan-Entwurf lässt in der Zukunft allerdings nur ein kleines eingeschossiges Haus mit niedrigen Decken zu. Bei nur 25% (13 von 52) der Häuser werden ohne nachvollziehbare Gründe nur die 1-Geschössigkeit und niedrige Bebauung zugelassen, somit ist das Ziel des B-Planes für eine typische Villenbebauung nicht umsetzbar. Diese Grundstücke sind wesentlich größer als beispielsweise andere Bereiche, die eine 13m hohe Bebauung mit 2 Stockwerken zulassen. Die Konsequenz aus diesen Festsetzungen ist, dass ich statt einer Villa einen kleinen Holzrahmenbau mit

[redacted]
Tel. [redacted]
[redacted]nn@sj-pr.de

Holzfassade neu baue. Da der B-Plan-Entwurf den vorhandenen Bestand sichert, fordere ich die Aufnahme der Holzfassade beim Haus Nr. 33 als Bestand. Beispielhaft wird hier die destruktive Entwicklung aufgezeigt, die die Folgen dieser Einschränkungen sind.

Wertmindernd sind die Restriktionen im geplanten B-Plan für das Grundstück Nr. 33 (vorliegende Wirtschaftlichkeitsrechnung **ohne** Berücksichtigung der Inflationsrate, der Preissteigerungen, Globalisierung, Mieterhöhungen und/ oder Verzinsung des Kapitals). Zwanzig Jahre nach der Gewinnschwelle wären die Gewinne mind. **3-mal** so hoch. Bei einer Lebenserwartung eines Hauses von mind. etwa neunzig-hundert Jahren ist die Differenz um ein **vielfaches höher**. Der wirtschaftliche Verlust durch einen theoretischen Verkauf nach mehreren Jahrzehnten ist nur zu erahnen. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich der Wert um ein **4-faches vermehrt**. Diese Berechnungen müssen angedacht werden, denn dieses Haus ist unsere Altersversorgung!

Ein weiterer wesentlicher Grund, warum der B-Plan aufgestellt wurde, ist neben dem **Schutz der alten erhaltungswürdigen Häuser** auch die Vermeidung von **Mehrfamilienhäusern** (Zitat Begründung S.3: *„..., es werden jedoch immer wieder Gebäude abgebrochen und Bauanträge für neue – meist größere – Gebäude eingereicht ...*" und *„Insbesondere bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann dies zu einer negativen Veränderung des Straßenbildes führen.*"). Der vorliegende B-Plan-Entwurf legitimiert mehrere Mehrfamilienhäuser. Es ist fraglich, ob diese Mehrfamilienhäuser nach §34 gebaut werden dürften. Dieser vorliegende B-Plan-Entwurf erlaubt sie. Durch die Festlegungen sind insbesondere die alten Häuser in Gefahr, die sich in diesen Bereichen befinden.

Durch die Positionierung der Knotenlinie zwischen den **Häusern Nr. 27a und 29** ist ein sehr großes Haus möglich. Möge der aktuelle Eigentümer vielleicht kein Interesse daran haben, so wird die Möglichkeit des Baues eines **Mehrfamilienhauses** in der Zukunft nicht ausgeschlossen. Ein B-Plan hat für die kommenden Jahrzehnte bestand, in denen Eigentümerwechsel nicht die Ausnahme sind. Bei diesem Grundstück wird der **Abriss des dort stehenden alten erhaltungswürdigen Hauses** unnötig forciert. Es gibt keinen Grund, dass die Knotenlinie auf 3m an das Haus Nr. 27a herangezogen wird. Nach dem Gesetz muss die Knotenlinie nicht auf der Grundstücksgrenze verlaufen. Nachfragen bei der Planungsstelle haben ergeben, dass der Grund die Vereinheitlichung ist. Dieses sei widerlegt bei den Grundstücken der Häuser Nr. 36 und Nr. 38. Hier gehen die Knotenlinien mitten durchs Grundstück. Der vorliegende B-Plan legitimiert diese **„Ausreißer"**. Eine Unterschriftensammlung von fast allen Eigentümern der Heisterbuschgrundstücke wollte ein weiteres riesengroßes Haus ausschließen. Diese Stellungnahme vom 09.06.16 (Punkt 2) blieb seitens der Gemeinde unberücksichtigt, ebenso wie die Punkte 3 und 4, die sich auf aktuelle Mehrfamilienhäuser beziehen.

Auf den **Grundstücken Nr. 6-14** stehen vier Häuser mit ein bis zwei Wohneinheiten (A) und nur ein Haus mit vier Wohneinheiten (B). Der vorliegende Bebauungsplan legitimiert an dieser Stelle den Bau von fünf **extrem hohen, breiten Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten (B).** Auch wenn aktuell nicht mit einer solchen Bebauung zu rechnen ist, wird in der Zukunft die Möglichkeit erlaubt. Noch extremer sieht es aus, wenn die Grundstücke zusammengelegt werden und ein oder zwei Komplexe über etwa 50 Metern Breite zuläßt. **Der Bebauungsplan soll Bausünden ausschließen und die städtebauliche Eigenheit des Gebietes erhalten!** Auf zwei von diesen Grundstücken stehen auch **zwei alte erhaltungswürdige Häuser**. Eines davon steht bereits unter Erhaltungsschutz. Das zweite Einfamilienhaus würde bei einem Verkauf an einen Investor vermutlich einem Abriss entgegensehen und durch ein sehr großes lukratives Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Aufgrund der oben genannten Stellungnahme vom 09.06.16 (Punkt 1) hat sich **die Bauausschutzsitzung mit dieser Thematik befasst und beschlossen**, dass die Knotenlinie an die „Wallburg" rangezogen wird. Damit wird der Hauptsächliche Beherbergungsbetrieb ausgeschlossen. Die angepassten Festsetzungen hätten auch in den B-Plan eingearbeitet werden müssen. Eingearbeitet wurde allerdings nur, dass ein Hotelkomplex nicht mehr möglich ist. Mehrfamilienhäuser bzw. Komplexe sind nach wie vor möglich.

T[redacted] 6 22
eMail stef[redacted]

Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Mehrfamilienhäuser forciert. Vermutlich ist die Verdichtung von Gemeinden das Ziel. Aus diesem Grund fordern wir, dass auch das **Grundstück Nr. 33** nicht benachteiligt wird und nicht am Ende eines der wenigen kleinen Häuser am Heisterbusch bleibt. Bereits jetzt sind vermehrt Mehrfamilienhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Tatsache ist für das Grundstück wertmindernd. Der Neubau als zwei Stöckiges Haus ließe mehr als eine Wohneinheit zu und würde folglich eine höhere Investition zur Folge haben, um das Gebäude dem B-Plan entsprechend als hochwertiges Haus zu bauen.

Die derzeitigen Ziele des B-Planes sind nicht klar: Villa oder Einfamilienhaus, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus, erhaltungswürdige Häuser schützen oder den Abriss forcieren...

Die unterschiedliche Behandlung wertet einige Grundstücke auf und viele ab. Es ist sicherlich nicht das Ziel, dass die Aufwertung einzelner Grundstücke auf Kosten der anderen Grundstücke geschieht. Vielmehr sollte es das Ziel sein den gesamten Heisterbusch hochzuschätzen durch die tatsächliche hochwertige Bebauung und die Sicherung der Freiflächen. Die Bebauung der Grundstücke durch Mehrfamilienhäuser ist eine kurzfristige vorteilhafte Maßnahme für nur einen Bauherrn. Die Wertsteigerung würde durch Quantität und nicht durch Qualität geschehen. Andererseits wäre die Veränderung des Straßenbildes negativ für die übrigen Eigentümer und für die Außendarstellung der Stadt. Der Wertverlust für die Eigentümer ist nur durch noch mehr Mehrfamilienhäuser aufzufangen.

Zur Erreichung der **Ziele des Bebauungsplanes** (im Wesentlichen Erhaltung von alten erhaltungswürdigen Häusern, Villenbau und Ausschluss von Mehrfamilienhäusern) möchte ich konstruktive Vorschläge machen. Einer Gleichbehandlung aller Eigentümer bzw. Bürger steht nichts entgegen. Man könnte grundsätzliche Höhen der Häuser (Firsthöhen) angeben und die Gestaltung durch die Gestaltungsregelung angeben. Es würde sich ein architektonisch harmonisches Bild ergeben. Hingegen sind die extrem unterschiedlichen Höhen- und Geschossrestriktionen ein unharmonisches Bild, zumal die Häuser auf dem Berg noch höher bauen dürfen und die am Hang niedriger (Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen der Baulichen Anlagen ist die Höhe des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront). Weiterhin forciert der vorliegende B-Plan-Entwurf an manchen Stellen den Bau von einfachen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, nicht von Villen. Quantität statt Qualität.

Freundlich fordere ich eingehend und mache konstruktive Vorschläge:

1. Ich fordere die **Gleichbehandlung** nach dem Gesetz und fordern dazu auf, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sowie die Ungleichbehandlung sachlich nachvollziehbar zu Begründen.

2. Ich schlage vor, die Eigentümer von alten erhaltungswürdigen Häusern in die Planung einzubeziehen und beispielsweise eine Umfrage zum **Erhaltungsschutz** nach §172 BauGB durchführen, um die alten erhaltungswürdigen Häuser vor einem möglichen Abriss zu schützen.

3. Ich fordere die **Anpassung der Festsetzung für das Grundstück Nr. 33** (13m Firsthöhe, Traufhöhe 8 m, zwei Vollgeschosse, mehrere WE, Baugrenze), damit eine Villa gebaut werden kann. Weiterhin fordere ich die Bestandsaufnahme der Holzfassade. Von der Forderung mehrerer Wohneinheiten nehmen wir nur Abstand, wenn die Gemeinde eine Gleichbehandlung aller Bürger vorsieht.

4. Ich fordere, dass die **Knotenlinie zwischen den Häusern Nr. 27a und Nr. 29** an das Haus Nr. 27a rangezogen wird, um nicht die umliegenden Grundstücke und den Straßenzug zu entwerten.

Tel[redacted]46 22
[redacted]

[redacted]
[redacted]0 Neustadt i.H

5. Ich fordere, dass der **Beschluss der Bauausschusssitzung** (Bestätigt durch die Stadtabgeordneten) eingearbeitet wird bezüglich der Festsetzungen der Grundstücke Nr.6-14.

6. Zur **Gleichbehandlung aller Bürger** und zur **Erreichung des Zieles der Villenbebauung** schlage ich vor:

   a. Die **Traufhöhen und Geschossangaben** zu streichen und nur die Firsthöhe anzugeben. Die **Firsthöhen** bei allen Grundstücken gleich zu setzen bzw. eine nachvollziehbare Gerechtigkeit herrschen zu lassen.

   b. Die **Gestaltung** wird durch die Gestaltungsrichtlinien (siehe Begründung 3.9) geregelt. Diese könnte um den Zusatz „höchstens zwei Geschosse" ergänzt werden.

   c. Die Anzahl der **Wohneinheiten** grundsätzlich auf „A" zu begrenzen. Die aktuell vorhandenen Mehrfamilienhäuser haben Bestandschutz und teilweise Erhaltungsschutz. Diese Einschränkung würde nur eine Rolle spielen bei Abriss, Verfall oder Ähnlichem. Bereits bei anderen Grundstücken wurde das Recht versagt, ein nicht in den B-Plan passendes Haus, nach Abriss neu zu bauen.

7. Wir fordern die genaue Definition der Ziele: **Qualität oder Quantität**.

Das **Bau-Gesetz-Buch verpflichtet zur planerischen Zurückhaltung**, indem eine Bauleitplanung nicht erfolgen darf, wenn und soweit sie nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das **Gebot erforderlicher Planungen** mit dem **Verbot nicht erforderlicher Planungen**. So wird dieser Paragraph durch Pläne verletzt, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind (Verbot der Negativ-Planung, unzulässige Vorratsplanung). § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist, weil seine Umsetzung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stößt. Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan auch, wenn er "Fehlentwicklungen" im Plangebiet oder dessen Umgebung ermöglicht, "städtebauliche Unordnung" schafft oder sich als "grober" und "einigermaßen offensichtlicher Missgriff" erweist.

Das Recht der Gleichbehandlung werde ich, wenn nötig, gerichtlich durchsetzen, da es keinen ersichtlichen Grund für die Einschränkung gibt. Keiner der Planungsverantwortlichen konnte stichhaltige Argumente für die derartige Einschränkung dieses Teilbereiches mitteilen. Weiterhin werde ich eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, weil das Grundstück durch die geplanten Restriktionen erheblich an Wert verliert (z.B. nach § 39 BauGB).

Weitere Einwendungen und Begründungen behalte ich mir vor.

Freundlich bitte ich um die Einarbeitung meiner Stellungnahme in den B-Plan und eine Eingangsbestätigung.

Vielen Dank und
mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

B6

[redacted]
[redacted]30 Neustadt i.H

Stadtbauamt
Neustadt in Holstein
Eing.: 18. Jan. 2017
Az.: .....

Vorab per Fax: 04561-619-447
An die
Stadt Neustadt in Holstein
Stadtbauamt / Planung
Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

09. Januar 2017

Zweite Stellungnahme zum ausgelegten Bebauungs-Plan Nr. 82 „Für ein Gebiet beidseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße".
Am Heisterbusch 28: Festsetzungen „A" / „TH" / „FH" und Baugrenze

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 4a BauGB nehmen wir von unserem Recht gebrauch, erneut Stellung nehmen zu dürfen, weil bei dem o.g. Grundstück Änderungen vorgenommen wurden (Baugrenze, Geschosse, TH). Weiterhin haben wir uns in der ersten Stellungnahme vom 12.06.16 weitere Einwendungen und Begründungen vorbehalten.

Wir widersprechen dem o.g. geplanten Bebauungsplan und legen erneut Einwendungen ein zu den Festsetzungen, die Baugrenze und die Gestaltung des Grundstückes Am Heisterbusch Nr. 28. Grundsätzlich möchten wir betonen, dass wir mit der Begründung des B-Planes und dessen Zielen übereinstimmen. Allerdings sehen wir die Ziele in der Planzeichnung nicht umgesetzt. Im Gegenteil: die Planzeichnung mit den Festsetzungen widerspricht diesen und legitimiert Möglichkeiten, die eigentlich verhindert werden sollen. Daher möchten wir auch konstruktive Anregungen geben.

Das **Grundgesetz** für die Bundesrepublik Deutschland garantiert die **Gleichheit vor dem Gesetz** (Grundrechte). Durch den Artikel 3 wird festgelegt, dass gleiche Sachverhalte rechtlich gleichbehandelt werden müssen. Eine Ungleichbehandlung ist erlaubt, wenn dieses sachlich erforderlich ist, wobei ein generelles Willkürverbot besteht. Sofern Unterschiede gemacht werden, müssen diese sachlich nachvollziehbar und begründbar sein. Werden neue Gesetze durch den Gesetzgeber erlassen, müssen diese dem Gleichheitssatz entsprechen. Das gleiche sagt auch das untergeordnete **Baugesetzbuch (BauGB)**.

Nach § 1 Abs. 7 **BauGB** sind bei der Aufstellung von Plänen **die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen**. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn

- eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (**Abwägungsausfall**)
- die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt wird (**Abwägungsfehleinschätzung**). Die Gemeinde muss sich im Rahmen der Aufbereitung des Abwägungsmaterials deshalb ausreichend Klarheit über die Auswirkungen der Planung verschaffen
- der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (**Abwägungsdisproportionalität**). Das Gewicht des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs in eine bestehende Nutzung muss in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Mehrfach betonten die Verantwortlichen bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 82, dass eine Gleichbehandlung der Bürger nicht das Ziel ist, da die Grundstücke zu verschieden sind. Grundstücke können nicht gleich sein, ebenso wenig, wie Menschen gleich sind. Der Bebauungsplan betrachtet die Rechte und Möglichkeiten der Bürger unterschiedlich. Es müssen hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die differenzierte Planung der Gemeinde bestehen. In Sonderfällen können die Einzelinteressen der Gemeinschaft nachstehen. Allerdings sind **keine**

T[redacted]2

Gemeinschaftsziele oder nachvollziehbare Gründe erkennbar, die eine Gleichbehandlung ausschließen. Im Gegenteil: Das Doppel-Grundstück Nr. 28 **ist relativ wesentlich größer als Nachbargrundstücke, die mehrfach eine größere Bebauung mit weniger Freifläche aufweisen.** Um das Grundstück herum sind sehr viele große Häuser. Der B-Plan-Entwurf forciert in Teilbereichen den Bau von Mehrfamilienhäusern. Die Restriktionen lässt die Festsetzungen, insbesondere bei diesem Grundstück, willkürlich erscheinen. Hiermit fordern wir die Gemeinde auf Gleichbehandlung walten zu lassen.

Der B-Plan hat im wesentlichen folgende Ziele: (Zitat Begründung S.7: *„Um die Entwicklung des Villenviertels so zu steuern, dass alte Gebäude möglichst erhalten bleiben bzw. als Villa wieder neu errichtet werden,"*).

Der B-Plan-Entwurf **soll alte erhaltungswürdige Gebäude schützen**. Eine kleine Bebauungsmöglichkeit, soll es für einen potentiellen Bauherren unwirtschaftlich machen, altes Abzureißen und großes, neues zu errichten. Dieses Ziel wird nicht durch diese Restriktionen erreicht. Denn ein altes Gebäude zu sanieren ist immer um ein vielfaches teurer, als es abzureißen und neu zu bauen. Erhalt ist immer unwirtschaftlicher. Vielmehr seien die alten Gebäude anders zu schützen beispielsweise durch Erhaltungsschutz. Bei drei Häusern wurde der **Erhaltungsschutz nach §172 BauGB** festgesetzt. Nachfragen haben ergeben, dass andere erhaltungswürdige Häuser nicht geschützt werden, weil man u.a. die Eigentümer nicht benachteiligen will. Gespräche mit den betroffenen Bewohnern haben ergeben, dass sie ihre Häuser schützen wollen und keinesfalls etwas gegen Erhaltungsschutz (oder sogar Denkmalschutz) haben. Der Unterschied von Erhaltungsschutz zum Denkmalschutz ist, dass beim Erhaltungsschutz der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Das Bauamt kann nach Ermessen die Genehmigung erteilen oder versagen. Somit wäre ein Spielraum vorhanden, der sinnvolle Veränderungen am Haus zulässt. Im Wesentlichen schützt dieses Gesetz Häuser zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und vor dem Abriss.

Auch wird das **Ziel einer zukünftigen Villa** verhindert. Ein Neubau auf hohem Niveau, die Liebe zum Detail und der Anspruch an hohe Qualität lässt ein Haus in dieser Ausführung zu einer großen Investition werden. Eine Villa ist (nach Definition) ein großzügiges Haus mit zwei Geschossen, hohen Decken, großen Räumen und viel Grünfläche drum herum. Ein Haus mit einer Traufhöhe von 6 Metern lässt zwar zwei Geschosse zu, allerdings nur mit einer Deckenhöhe von höchstens 2,50 Metern, also keine hohen Decken. Bei einer Villa kann die Deckenhöhe mindestens 3 bis 4 Meter sein. Diese Restriktionen behindern hochwertige Neubauten insbesondere den einer Villa.

Hiermit fordern wir die Gemeinde auf, alte Häuser zu schützen und die Villenbebauung nicht zu behindern. „Ausreißer" seien anders und effektiver auszuschließen.

Das **vorhandene Haus auf dem Grundstück 28** ist ein kleines altes Kaufmannshaus. Wir lieben es sehr und haben es kompetent grundsaniert. Nach einer hohen Investition durch die Sanierung ist ein Abriss natürlich nicht geplant, allerdings ist ein Unglück, welches das Haus vernichten könnte, nie auszuschließen. In diesem Fall möchten wir auf diesem sehr großen Doppel-Grundstück eine Villa bauen mit hohen Decken und großzügig auf dem Grundstück platziert. Wie es der B-Plan auch vorsieht: *„als Villa wieder neu errichtet"* (Zitat Begründung S.7). Nun ist es allerdings so, dass der B-Plan dieses zwar textlich anstrebt, in den Festsetzungen allerdings ausschließt. Außerdem werden wir nun Benachteiligt, weil wir unser Haus saniert und nicht abgerissen und neu gebaut haben.

Wertmindernd sind die Restriktionen im geplanten B-Plan für das Grundstück Nr. 28 (vorliegende Wirtschaftlichkeitsrechnung **ohne** Berücksichtigung der Inflationsrate, der Preissteigerungen, Globalisierung, Mieterhöhungen und/ oder Verzinsung des Kapitals). Zwanzig Jahre nach der Gewinnschwelle wären die Gewinne mind. **6-mal** so hoch. Bei einer Lebenserwartung eines Hauses von mind. etwa neunzig-hundert Jahren ist die Differenz um ein **vielfaches höher**. Der wirtschaftliche

[redacted]

[redacted]
[redacted] 23730 Neustadt i.H

Verlust durch einen theoretischen Verkauf nach mehreren Jahrzehnten ist nur zu erahnen. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich der Wert um ein **4-faches vermehrt**.

Ein weiterer wesentlicher Grund, warum der B-Plan aufgestellt wurde, ist neben dem **Schutz der alten erhaltungswürdigen Häuser** auch die Vermeidung von **Mehrfamilienhäusern** (Zitat Begründung S.3: „*..., es werden jedoch immer wieder Gebäude abgebrochen und Bauanträge für neue – meist größere – Gebäude eingereicht ...*" und „*Insbesondere bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern kann dies zu einer negativen Veränderung des Straßenbildes führen.*"). Der vorliegende B-Plan-Entwurf legitimiert mehrere Mehrfamilienhäuser. Es ist fraglich, ob diese Mehrfamilienhäuser nach §34 gebaut werden dürften. Dieser vorliegende B-Plan-Entwurf erlaubt sie. Durch die Festlegungen sind insbesondere die alten Häuser in Gefahr, die sich in diesen Bereichen befinden.

Durch die Positionierung der Knotenlinie zwischen den **Häusern Nr. 27a und 29** ist ein sehr großes Haus möglich. Möge der aktuelle Eigentümer vielleicht kein Interesse daran haben, so wird die Möglichkeit des Baues eines **Mehrfamilienhauses** in der Zukunft nicht ausgeschlossen. Ein B-Plan hat für die kommenden Jahrzehnte bestand, in denen Eigentümerwechsel nicht die Ausnahme sind. Bei diesem Grundstück wird der **Abriss des dort stehenden alten erhaltungswürdigen Hauses** unnötig forciert. Es gibt keinen Grund, dass die Knotenlinie auf 3m an das Haus Nr. 27a herangezogen wird. Nach dem Gesetz muss die Knotenlinie nicht auf der Grundstücksgrenze verlaufen. Nachfragen bei der Planungsstelle haben ergeben, dass der Grund die Vereinheitlichung ist. Dieses sei widerlegt bei den Grundstücken der Häuser Nr. 36 und Nr. 38. Hier gehen die Knotenlinien mitten durchs Grundstück. Der vorliegende B-Plan legitimiert diese „**Ausreißer**". Eine Unterschriftensammlung von fast allen Eigentümern der Heisterbuschgrundstücke wollte ein weiteres riesengroßes Haus ausschließen. Diese Stellungnahme vom 09.06.16 (Punkt 2) blieb seitens der Gemeinde unberücksichtigt, ebenso wie die Punkte 3 und 4, die sich auf aktuelle Mehrfamilienhäuser beziehen.

Auf den **Grundstücken Nr. 6-14** stehen vier Häuser mit ein bis zwei Wohneinheiten (A) und nur ein Haus mit vier Wohneinheiten (B). Der vorliegende Bebauungsplan legitimiert an dieser Stelle den Bau von fünf **extrem hohen, breiten Mehrfamilienhäusern mit jeweils vier Wohneinheiten (B).** Auch wenn aktuell nicht mit einer solchen Bebauung zu rechnen ist, wird in der Zukunft die Möglichkeit erlaubt. Noch extremer sieht es aus, wenn die Grundstücke zusammengelegt werden und ein oder zwei Komplexe über etwa 50 Metern Breite zulässt. **Der Bebauungsplan soll Bausünden ausschließen und die städtebauliche Eigenheit des Gebietes erhalten!** Auf zwei von diesen Grundstücken stehen auch **zwei alte erhaltungswürdige Häuser**. Eines davon steht bereits unter Erhaltungsschutz. Das zweite Einfamilienhaus würde bei einem Verkauf an einen Investor vermutlich einem Abriss entgegensehen und durch ein sehr großes lukratives Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Aufgrund der oben genannten Stellungnahme vom 09.06.16 (Punkt 1) hat sich **die Bauausschutzsitzung mit dieser Thematik befasst und beschlossen**, dass die Knotenlinie an die „Wallburg" rangezogen wird. Damit wird der Hauptsächliche Beherbergungsbetrieb ausgeschlossen. Die angepassten Festsetzungen hätten auch in den B-Plan eingearbeitet werden müssen. Eingearbeitet wurde allerdings nur, dass ein Hotelkomplex nicht mehr möglich ist. Mehrfamilienhäuser bzw. Komplexe sind nach wie vor möglich.

Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Mehrfamilienhäuser forciert. Vermutlich ist die Verdichtung von Gemeinden das Ziel. Aus diesem Grund fordern wir, dass auch das **Grundstück Nr. 28** nicht benachteiligt wird und nicht am Ende eines der wenigen kleinen Häuser am Heisterbusch bleibt. Das Haus könnte einmal die Rente unserer Nachkommen sein. So soll später das Recht vorhanden sein, genauso wie bei vielen anderen auch, das Haus in mehrere Parteien zu teilen, um es wirtschaftlich nutzen zu können. Dieses verhindert auch eine Teilung des Doppel-Grundstückes. Bereits jetzt sind vermehrt Mehrfamilienhäuser in der unmittelbaren Nachbarschaft. Diese Tatsache ist für das Grundstück wertmindernd und könnte durch die Erweiterungen der Festsetzungen aufgefangen werden.

[redacted]
Te[redacted]6 22
[redacted]

Die derzeitigen Ziele des B-Planes sind nicht klar: Villa oder Einfamilienhaus, Einfamilienhaus oder Mehrfamilienhaus, erhaltungswürdige Häuser schützen oder den Abriss forcieren...

Die unterschiedliche Behandlung wertet einige Grundstücke auf und viele ab. Es ist sicherlich nicht das Ziel, dass die Aufwertung einzelner Grundstücke auf Kosten der anderen Grundstücke geschieht. Vielmehr sollte es das Ziel sein den gesamten Heisterbusch hochzuschätzen durch die tatsächliche hochwertige Bebauung und die Sicherung der Freiflächen. Die Bebauung der Grundstücke durch Mehrfamilienhäuser ist eine kurzfristige vorteilhafte Maßnahme für nur einen Bauherrn. Die Wertsteigerung würde durch Quantität und nicht durch Qualität geschehen. Andererseits wäre die Veränderung des Straßenbildes negativ für die übrigen Eigentümer und für die Außendarstellung der Stadt. Der Wertverlust für die Eigentümer ist nur durch noch mehr Mehrfamilienhäuser aufzufangen.

Zur Erreichung der **Ziele des Bebauungsplanes** (im Wesentlichen Erhaltung von alten erhaltungswürdigen Häusern, Villenbau und Ausschluss von Mehrfamilienhäusern) möchten wir konstruktive Vorschläge machen. Einer Gleichbehandlung aller Eigentümer bzw. Bürger steht nichts entgegen. Man könnte grundsätzliche Höhen der Häuser (Firsthöhen) angeben und die Gestaltung durch die Gestaltungsregelung angeben. Es würde sich ein architektonisch harmonisches Bild ergeben. Hingegen sind die extrem unterschiedlichen Höhen- und Geschossrestriktionen ein unharmonisches Bild. Weiterhin forciert der vorliegende B-Plan-Entwurf an manchen Stellen den Bau von einfachen Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, nicht von Villen. Quantität statt Qualität.

Freundlich fordern wir eingehend und machen konstruktive Vorschläge:

1. Wir fordern die **Gleichbehandlung** nach dem Gesetz und fordern dazu auf, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sowie die Ungleichbehandlung sachlich nachvollziehbar zu Begründen.

2. Wir schlagen vor, die Eigentümer von alten erhaltungswürdigen Häusern in die Planung einzubeziehen und beispielsweise eine Umfrage zum **Erhaltungsschutz** nach §172 BauGB durchführen, um die alten erhaltungswürdigen Häuser vor einem möglichen Abriss zu schützen.

3. Wir fordern die **Anpassung der Festsetzung für das Grundstück Nr. 28** (13m Firsthöhe, Traufhöhe 8 m, mehrere WE, Baugrenze), damit der Bau einer Villa ermöglicht wird. Von der Forderung mehrerer Wohneinheiten nehmen wir nur Abstand, wenn die Gemeinde eine Gleichbehandlung aller Bürger vorsieht.

4. Wir fordern, dass die **Knotenlinie zwischen den Häusern Nr. 27a und Nr. 29** an das Haus Nr. 27a rangezogen wird, um nicht die umliegenden Grundstücke und den Straßenzug zu entwerten.

5. Wir fordern, dass der **Beschluss der Bauausschusssitzung** (Bestätigt durch die Stadtabgeordneten) eingearbeitet wird bezüglich der Festsetzungen der Grundstücke Nr.6-14.

6. Zur **Gleichbehandlung aller Bürger** und zur **Erreichung des Zieles der Villenbebauung** schlagen wir vor:

    a. Die **Traufhöhen und Geschossangaben** zu streichen und nur die Firsthöhe anzugeben. Die **Firsthöhen** bei allen Grundstücken gleich zu setzen bzw. eine nachvollziehbare Gerechtigkeit herrschen zu lassen.

    b. Die **Gestaltung** wird durch die Gestaltungsrichtlinien (siehe Begründung 3.9) geregelt. Diese könnte um den Zusatz „höchstens zwei Geschosse" ergänzt werden.

[redacted]

c. Die Anzahl der **Wohneinheiten** grundsätzlich auf „A" zu begrenzen. Die aktuell vorhandenen Mehrfamilienhäuser haben Bestandschutz und teilweise Erhaltungsschutz. Diese Einschränkung würde nur eine Rolle spielen bei Abriss, Verfall oder Ähnlichem. Bereits bei anderen Grundstücken wurde das Recht versagt, ein nicht in den B-Plan passendes Haus, nach Abriss neu zu bauen.

7. Wir fordern die genaue Definition der Ziele: **Qualität oder Quantität**.

Das **Bau-Gesetz-Buch verpflichtet zur planerischen Zurückhaltung**, indem eine Bauleitplanung nicht erfolgen darf, wenn und soweit sie nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. § 1 Abs. 3 BauGB verbindet somit das **Gebot erforderlicher Planungen** mit dem **Verbot nicht erforderlicher Planungen**. So wird dieser Paragraph durch Pläne verletzt, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind (Verbot der Negativ-Planung, unzulässige Vorratsplanung). § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan nicht vollzugsfähig ist, weil seine Umsetzung auf unüberwindbare tatsächliche oder rechtliche Hindernisse stößt. Nicht erforderlich ist ein Bebauungsplan auch, wenn er "Fehlentwicklungen" im Plangebiet oder dessen Umgebung ermöglicht, "städtebauliche Unordnung" schafft oder sich als "grober" und "einigermaßen offensichtlicher Missgriff" erweist.

Das Recht der Gleichbehandlung werden wir, wenn nötig, gerichtlich durchsetzen, da es keinen ersichtlichen Grund für die Einschränkung gibt. Keiner der Planungsverantwortlichen konnte stichhaltige Argumente für die derartige Einschränkung dieses Teilbereiches mitteilen. Weiterhin werden wir eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, weil das Grundstück durch die geplanten Restriktionen erheblich an Wert verliert (z.B. nach § 39 BauGB).

Weitere Einwendungen und Begründungen behalten wir uns vor.

Freundlich bitten wir um die Einarbeitung unserer Stellungnahme in den B-Plan und eine Eingangsbestätigung.

Vielen Dank und
mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted]