

Bebauungsplan  
**Am Obstgarten**

**WE 59**

Behandlung von Stellungnahmen außerhalb und während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.05. bis 15.06.2012

<b>Stellungnahme Nr. 1 Schreiben vom 27.04.2012</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
<p>„Der heutige Artikel in der BZ veranlasst mich zu der Frage, wie die Stadt die Beeinträchtigungen und Interessen der angrenzenden Bewohner der Neusalzstraße 7 - 12 schützen will.</p> <p>Ich finde es ja gut, dass die Stadt durch eine nachträgliche Legalisierung einer Baurechtsverletzung durch nachträgliche Änderung des Bebauungsplans die Interessen der Haus-/Wohnungskäufer auf bürgerfreundliche Art und Weise schützen will.</p> <p>Wir aus der Neusalzstraße grenzen mit unseren ebenerdigen Flachbauten direkt an die Wohngebäude der Obstwiese. Nicht nur, dass uns aufgrund der engen Bebauung unser Gegenüber wegen eines erheblichen Balkonüberbaues von oben herab in die Fenster sieht, nein, die Grundstücke wurden auch erheblich aufgeschüttet und werden von einer unschönen ca. 80 cm hohen Winkel-Betonwand abgestützt, die zu uns hin offen liegt.</p> <p>Hier wiederhole ich mich nun. Wie schützt die Stadt unsere Interessen?</p> <p>Ihre Stellungnahme bzw. die des Planungs- und Umweltausschusses bzw. der Stadtverwaltung interessiert mich sehr.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abstände der Baukörper untereinander resultieren aus dem ursprünglichen Bebauungsplan WE 53 (TF: A II 2.1) und wurden im Zuge dieses Verfahrens aufgrund ihrer Konformität mit diesem geltendem Recht nicht erneut thematisiert bzw. geändert. Sie entsprechen den gängigen Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.</p> <p>Die Abstandsvorschriften dienen gerade dazu, die Verträglichkeit zwischen benachbarten Nutzungen zu sichern. Es ist nachvollziehbar, dass der Einwänder unter den gegebenen Umständen die Bebauung als belastend wahrnimmt. Allerdings wird auch mit der tatsächlichen, jetzt im Bebauungsplan festgesetzten Bebauung eine angemessene Rücksichtnahme gesichert.</p> <p>Auch eine Einfriedung unter 2,0 m Höhe ist gemäß der Niedersächsischen Bauordnung grundsätzlich ohne Baugenehmigung möglich und entzieht sich so einer Beurteilung bzw. Genehmigung der Gestaltung dieser Anlagen durch die Stadt.</p> <p>Die Höhe der Gebäude (und damit der Aussenanlagen) wurde ebenfalls explizit im ursprünglichen Bebauungsplan WE 53 unter Bezugnahme auf die nächstgelegene Straße geregelt und war nicht Thema dieses Verfahrens.</p> <p>Der Schutz der Interessen des Einsen-</p>

	<p>ders wurde dementsprechend bereits durch die genannten Rechtsgrundlagen und den Abwägungsprozess des vorangegangenen Verfahrens gewahrt. Die angeführten Verhältnisse können daher nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>
<p><b>Stellungnahme Nr. 2 Schreiben vom 06.06.2012</b></p>	<p><b>Stellungnahme der Verwaltung</b></p>
<p><i>(Anm.: es handelt sich um weitere Ausführungen zu Stellungnahme Nr. 1)</i></p> <p>„Als angrenzender benachteiligter Grundstücks- und Reihenbungalow-Eigentümer aus der Neusalzstraße bin ich mit der nachträglichen entschädigungslosen Legalisierung einer extremen Baurechtsverletzung nicht einverstanden. Damit dulden Sie die baurechtlichen Missstände.</p> <p>Gerade Höhenfestsetzungen, die zulässige Geschosshöhe (1 1/5-geschossig) waren für den ursprünglichen Bebauungsplan von Bedeutung. Durch die jetzt erfolgte 2 1/5-geschossige Bauweise fühle ich mich in mehrfacher Hinsicht beeinträchtigt.</p> <p>Zunächst ist das Grundstücksniveau um ca. 0,80m aufgeschüttet worden, gegen den Zaun durch eine unschöne Beton-Winkelwand abgestützt. Die auf dem erhöhten Niveau gepflanzten Lebensbäume überragen naturgemäß bereits heute die höchstzulässige Höhe nach dem niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz, gemessen am Normalniveau der Nachbarschaft. (Hier bitte ich um Einwirkung auf die neuen Eigentümer bezügl. Nachbarrechtsgesetz.)</p> <p>Weiterhin melde ich Zweifel an der Zulässigkeit der sehr ausladenden Balkonüberbauung (Grenzabstand) an, von der man von oben herab nun in unsere Fenster (eingeschossig) schauen kann.</p> <p>Unter Punkt 4.1 begründen Sie den neuen Bebauungsplan, dass durch die Pla-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück entspricht in der Höhenentwicklung dem seinerzeitigen Bebauungsplan mit einer Höhe des Erdgeschossfußbodens um bis zu +0,60 m über dem Bezugspunkt, dies ist die Straßenoberkante vor der Gebäudemitte.</p> <p>Nachbarrechtliche Einwände sind privatrechtliche Themen und nicht Bestandteil eines Bauleitplanverfahrens. Weitere Schritte zur Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes bleiben dem Verfasser der Stellungnahme unbenommen.</p> <p>Die Zulässigkeit der Balkonausladung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Für Balkone als untergeordnetes Bauteil gem. § 7b NBauO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO ist eine Unterschreitung der Grenzabstände um bis zu 1,5 m zulässig.</p> <p>Anpflanzungen unterliegen im Hinblick auf die Nähe zur Grundstücksgrenze dem Nachbarrechtsgesetz, der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Soweit hier tatsächlich nachbarrechtswidrige Umstände vorliegen, bleibt es dem Einwänder unbenommen, seine Ansprüche darüber durchzusetzen.</p> <p>Im Bebauungsplan WE 53 wurde die Geschosshöhe auf ein Geschoss limitiert, ein darüberliegendes Dachgeschoss darf gem. § 2 (4) NBauO bis zu 2/3 der Grundfläche des Vollgeschosses mit ei-</p>

<p>nung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung durch eine höhere Qualität der Wohneinheiten verbessert wird. Das mag für die neuen Bewohner gelten, wie aber sieht es für die bereits ansässig gewesene Bevölkerung aus? Auf jeden Fall ist Ihrer Gesamtabwägung zu widersprechen, in der Sie die Legalisierung der Bausünden mit „der Aufwertung des Wohnstandortes“ begründen. Unser Wohnstandort ist sehr beeinträchtigt worden. Von einem „wertvollen Beitrag in der gesamtheitlichen Stadtentwicklung“ kann hier wirklich keine Rede sein.</p> <p>Ich sehe ein, dass ein Rückbau aufgrund vorhandener Tatsachen wirtschaftlich nicht mehr möglich ist. Ich erwarte aber von der Stadt Maßnahmen zur Regulierung eines Interessenausgleiches in Form von Schadenersatz.“</p>	<p>ner lichten Höhe über 2,20 m einnehmen.</p> <p>Die ausgeführte Bauweise reicht im Gebäudevolumen tatsächlich von der im ursprünglichen Bebauungsplan WE 53 intendierten und zugelassenen Bauweise ab. Die bessere Ausnutzbarkeit kommt den Bewohnern zugute. Es ist nachvollziehbar, wenn dies durch die unmittelbare Nachbarschaft kritisch gesehen wird. Insgesamt ist aber festzustellen, dass auch die tatsächlich realisierte Bebauung keine unzulässige Belastung der Nachbarschaft hervorruft. Die intensive Ausnutzung städtischer Innenbereichsflächen ist daher sehr wohl im Sinne der Stadtentwicklung.</p> <p>Mit Rechtskraft des Bebauungsplans entspricht die Bebauung den rechtlichen Vorgaben. Die Basis für etwaige Schadenersatzleistungen ist damit nicht gegeben. Der Einwänder erkennt selbst, dass ein Rückbau unrealistisch ist, weshalb letztlich das Planverfahren auch eingeleitet worden ist.</p>
	<p><b><u>Vorschlag der Verwaltung:</u></b> Die Stellungnahme enthält keine Beiträge, die Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.</p>