



www.die-region-lueneburg-summt.de



Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH

[Abwasser, Grün & Lüneburger Service GmbH – Bockelmannstraße 1 – 21337 Lüneburg](#)

Hansestadt Lüneburg
Fachbereich Stadtentwicklung
Neue Sülze 35

21335 Lüneburg

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen:
Bereich 03: Kanalisation & Gewässer
Ansprechpartner: Herr Mario Tucci
Telefon: 04131 / 85 69 -47
Fax : 04131 / 85 69 -66
E-Mail: mario.tucci@agl.lueneburg.de

Lüneburg, den 20.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“

Hier: Stellungnahme der AGL

Bezug: Ihr Schreiben vom 20.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Sichtung der hier vorliegenden Kanalbestandsunterlagen, sowie der zur Verfügung gestellten Unterlagen teilen wir Ihnen zunächst mit, dass für die von der AGL zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Planvorhaben bestehen.

Im vorgesehenen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 „Reiherstieg“, sowie im näheren Umfeld sind Seitens der Abwasser, Grün und Lüneburger Service GmbH derzeit keine Fachplanungen oder Maßnahmen am Bestand des vorhandenen Regen- und Schmutzwasserkanalnetzes, sowie des vorhandenen LWL- Netzes vorgesehen sind.

Südlich des Plangebiets verläuft in der Straße „Reiherstieg“ eine Druckrohrleitung, welche der Entwässerung der östlich und südlich gelegenen Wohnbebauung dient (Am Wilschenbruch, Kuckuckweg, Schnepfenwinkel). Eine Regen- und Schmutzwasserhaltung befindet sich ebenfalls in der Straße Reiherstieg.

Schmutzwasserentsorgung:

Das vorgesehene Plangebiet ist erschlossen und es verlaufen öffentliche Schmutzwasserkanäle in den öffentlichen Verkehrsflächen südlich des Plangebiets (siehe oben), deren genauer Verlauf bei Bedarf gerne übermittelt werden kann. Grundsätzlich ist ein Schmutzwasseranschluss im Süden des Plangebiets möglich. Ein Anschluss hier wurde in Planungen des NBG „Auekamp“ berücksichtigt. Er führt dazu, dass das Schmutzwasser nach kurzer Fließstrecke einer Pumpstation („Reiherstieg“) zugeführt wird, welche bereits auf die Mehrbelastung ausgelegt ist.

Vorhandene Anschlussleitungen müssen vor Anschluss auf Dichtheit, Standsicherheit und Betriebssicherheit überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser wird laut 8.7 „Oberflächenentwässerung“ der Kurzbegründung zur vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ auf Grundlage einer Bodenuntersuchung auf den Grundstücken stattfinden.

Hier werden die Belange der AGL nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Mario Tucci

(Bereich Kanalisation & Gewässer)

BUND RV Elbe-Heide ■ Katzenstr. 2 ■ 21335 Lüneburg

Hansestadt Lüneburg
Bereich Stadtplanung
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

**BUND Regionalverband
Elbe-Heide**

Fon 04131 / 402877

info@bund-elbe-heide.de
www.bund-elbe-heide.de

Franziska Hapke
BUND-RV Elbe-Heide
Fon 04131 / 38868
franziska.hapke@bund-elbe-heide.de

Per Mail an: stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Lüneburg, den 19.12.2022

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie erhalten unsere Stellungnahme zu den im Betreff genannten Vorhaben. Wir äußern uns gleichzeitig im Namen des BUND Landesverbands Niedersachsen e.V. (vgl. § 10 f Satz 2 der Satzung des Landesverbands des BUND, Teil A).

Es handelt sich hierbei um eine 0,9 ha große Fläche, auf der sich zuvor ein Kinderheim befand und die zur Zeit brach liegt. Der Flächennutzungsplan wird anstatt einer Fläche für Gemeinbedarf „Kinderheim“ in eine Wohnbaufläche geändert.

Der BUND RV Elbe-Heide begrüßt grundsätzlich die Überlegungen zur Schaffung von Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung und nimmt zu den bisherigen vorliegenden Planungen wie folgt Stellung.

BUND RV Elbe-Heide,
Katzenstr. 2, 21335 Lüneburg
Bürozeiten:
Mo/Mi 10-12 Uhr, Fr 13-15 Uhr

Spendenkonto:
Sparkasse Lüneburg
IBAN DE09 2405 0110 0006 0022 99
BIC: NOLADE21LBG

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Erschließung und Stellplätze

In Anbetracht von CO₂-Einsparungen sieht der BUND gerade bei der Errichtung von Neubaugebieten es zwingend erforderlich, den Motorisierten Individualverkehr (MIV) vom Auto auf Rad- bzw. Fusswege zu verlagern. Diese Bemühungen sind in der derzeitigen Planung nicht zu erkennen. Ein Verkehrsgutachten, das nach wie vor eine Verkehrswende nicht als Ziel anführt, sondern nur die Machbarkeit von zusätzlichem Verkehr in den vorhandenen analysiert, wird vom BUND abgelehnt. Da der Stadtteil Wilschenbruch derzeit nicht an das städtische ÖPNV-Netz angebunden ist, müssen Überlegungen in Richtung Rufbus unternommen werden. Für Nutzer des Busses ab Bushaltestelle „Goethestr.“ müssen ausreichend P&R-Pätze für Fahrräder vorhanden sein! Es ist notwendig, diese in einem Unterstand und auch in verschließbaren Boxen mit E-Lademöglichkeit aufbewahren zu können. Müllsammelplätze sollen zentral am Reiherstieg geplant werden. Es sollte angestrebt werden den MIV auf der Planfläche so weit zu minimieren, dass nur Parkplätze für Menschen mit Behinderungen verfügbar sind. Weitere Parkplätze sollten direkt am Reiherstieg für Carsharing-Plätze mit E-Lademöglichkeit vorbehalten sein.

Bei einer Planung einer neuen Wohnanlage muss eine **Verkehrswende** sichtbar sein! Unter diesen Gesichtspunkten wären mehr unversiegelte Flächen (dies auch unter den Aspekten des Klimawandels!), mehr Platz zum Aufenthalt und zur Erholung sowie für das Spielen von Kindern vorhanden. Versiegelte Flächen sollten allein dem Fuss- und Radverkehr vorbehalten sein.

Grünflächen / Maßnahmen für Natur und Landschaft + Erneuerbare Energien / Energieeinsparung

Der BUND begrüsst die Begrünung der Dachflächen. **Aufgrund der Klimawende sind Solaranlagen auf allen Dächern verpflichtend festzusetzen. Die Wärme-Versorgung soll über Luft-Wärmepumpen erfolgen.** Es ist zwingend, nicht nur auf das Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und auf das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG) hinzuweisen, sondern die Energiewende durch die Installation von Erneuerbaren Energien in dieser Planung auch umzusetzen!

Flächenbilanz + Oberflächenentwässerung

Bei der Berechnung der Flächen wurden die „indirekt“ versiegelten Flächen für die unterirdischen Garagen nicht mit eingerechnet. Dies ergibt sich auch aus der genannten GRZ von 0,55 für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.¹ Dem

¹ Kurzbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“, Nov. 2022, S. 7

BUND erscheint das gelistete Gesamtergebnis beschönigend, da bei einer Substratschicht von 0,50 m auf den Garagen nicht von einer hinreichenden Versickerung ausgegangen werden kann. Sofern die Planung nach wie vor auf Tiefgaragen bestehen sollte, muß dies korrigiert werden.

Baumaterialien

Der BUND erwartet im Sinne von Nachhaltigkeit und Resilienz, dass bei jedem zukünftigen Bauvorhaben die CO₂-Bilanz berechnet wird. Dies ist bei dieser Planung nicht erfolgt, was vom BUND negativ bewertet wird. Es werden in der Planung keine Baumaterialien benannt. In einer Studie der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. wurden „50 zertifizierte Gebäude hinsichtlich ihres CO₂-Fußabdrucks ausgewertet. Ein zentrales Ergebnis: Gut ein Drittel aller Treibhausgasemissionen eines Gebäudes entstehen vor der tatsächlichen Nutzung – bei der Herstellung und Errichtung. Die Hebel zur Reduktion dieser verbauten CO₂-Emissionen liegen unter anderem in der Bauweise, den Bauteilen mit großer Masse und der Nutzungsdauer der Baustoffe.“²

Fazit

Der Vorhabenplan verdeutlicht die Zentralität der für den Autoverkehr zugänglichen Flächen: Häuser werden um eine Sackgasse herum gruppiert! Dem privaten Autoverkehr kommt immer noch eine dominierende Rolle zu. Dies ist heute nicht mehr zeitgemäß! Der BUND fordert aufgrund des Klimawandels und dringend gebotener CO₂-Einsparungen ein Umdenken in der Planung von neuen Wohngebieten und eine zwingend erforderliche Verkehrswende!

- **Wir lehnen den Bau von unterirdischen PKW-Garagen ab** (Festsetzungen 2.1 und 4.1). In Zeiten von Klimawandel und den Anforderungen an eine „Schwammstadt“ ist der Bau von Tiefgaragen, sofern diese sich nicht unter Gebäuden befinden, für uns nicht akzeptabel. Wir fordern die Ausweisung von Parkplätzen auf ein Mindestmaß zu begrenzen! Ausgenommen sind davon Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sowie eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen mit E-Ladestationen für den Carsharing-Bereich.
- Die Festsetzungen von 1.0 sind wie folgt zu ergänzen: **Die gesamte Planfläche wird frei von motorisiertem Individualverkehr gehalten.** Wege werden so angelegt, dass sie für Rad- und Fussverkehr (und im Ausnahmefall für Rettungskräfte) nutzbar sind.
- Wir fordern Festsetzung 3.0 zu ergänzen: Die **Gebäudeaußenflächen sollen in hellen Tönen gehalten werden** (Albedo-Effekt).

² <https://www.dgnb.de/de/aktuell/pressemitteilungen/2021/studie-co2-emissionen-bauwerke> , Zugriff am 19.12.2022.

Die gesamte Studie ist unter www.dgnb.de/studie-oekobilanzierung abrufbar.

- Wir fordern Festsetzung 5.1 wie folgt zu ändern: Alle Dächer der Hauptgebäude sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. **Eine Kombination mit Anlagen zur Gewinnung solarer Energien ist verpflichtend.** Die Anlagen sollen einen Mindestabstand von 30 cm zur Substratoberfläche aufweisen.
- 5.0 soll durch folgenden Punkt ergänzt werden: Eine **Wandflächenbegrünung** ist Pflicht. Durch geeignete Hilfen kann eine Begrünung auch ohne direkten Kontakt mit der Außenwand erfolgen.
- Gemäß §1 des Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) soll die **Wärmeversorgung aller Häuser ohne den Einsatz von fossilen Energien**, sondern mit Hilfe von Luft-Wärme-Pumpen erfolgen. Balkone und geeignete Wandaußenflächen sollen mit Solarmodulen versehen werden. Dies soll als Festsetzung aufgenommen werden.
- Es soll festgesetzt werden: Die **Installation von Kleinfeueranlagen ist aufgrund der Feinstaubentwicklung nicht erlaubt.** Denn Heizen mit der knappen Ressource Holz ist gesundheits- und klimaschädlich.³

Städte und Kommunen sollen ein Schlüssel zu einer nachhaltigeren Zukunft sein. Durch den Einsatz von erneuerbaren Energien, Verzicht auf den MIV und die geeignete Wahl von Baumaterialien können sie sich besonders resilient und nachhaltig aufstellen, um ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine lebenswerte Zukunft zu ermöglichen.

Wir bitten den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende hohe Gewicht beizumessen.

Selbstverständlich stehen wir für Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,

BUND, Regionalverband Elbe-Heide

i.A. *Franziska Hapke*

³ Vgl.: <https://www.bund-elbe-heide.de/lueneburg/heizen-mit-holz/>



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

per Mail an stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de
HANSESTADT LÜNEBURG
Die Oberbürgermeisterin
- Stadtplanung -
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Regional- und Bauleitplanung

Mirjam Richter
Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 208b

Telefon 04131 261298

Fax 04131 262298

mirjam.richter@landkreis-lueneburg.de

Sprechzeiten Mo. - Di. u. Do. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr

Di. 14:00 - 16:00 Uhr

Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 22H00121

Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 16.12.2022

B-Plan Nr. 165 "Reiherstieg"

Aktenzeichen: 62- 22H00121 / 8

(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach

- § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
- § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
- § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrter Herr Kern,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Anregungen

Brandschutz

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Stadt verpflichtet für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich.



Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Stadtbrandmeister) einzubinden.

Natur- und Landschaftsschutz

Es gibt inzwischen einen neuen Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg von 2018. Die entsprechenden Aussagen sind einzubringen und zu beachten. Diese betreffen zwar nicht unmittelbar das Plangebiet, treffen aber Aussagen für unmittelbar südlich angrenzende Flächen.

Der Erhalt der meisten Bäume im Plangebiet wird begrüßt, ebenso die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume in Plan und Begründung. Insbesondere bei den alten, umfangsstarke Bäumen wird darauf hingewiesen, dass diese vor der Fällung auf Höhlen sowie Niststätten zu prüfen sind. Dies kann im weiteren Verfahren erfolgen.

Wald

Wald im Sinne des NWaldLG ist auf den überplanten Flächen nicht betroffen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass westlich der Straße Reiherstieg Wald im Sinne des NWaldLG vorhanden ist. Es wird empfohlen, mit der Bebauung einen Waldmindestabstand von 30 m einzuhalten. Die Bauflächen sollten entsprechend gestaltet werden, um diesen Abstand zu ermöglichen.

Mobilität

Aus Sicht des Fachdienstes Mobilität empfehle ich, bei der Aufstellung des B-Plans eine Fläche für eine Mobilitätsstation zu berücksichtigen. Aus dem Stadtteil Wilschenbruch ist der ÖPNV derzeit nicht nach dem Lüneburg-Standard innerhalb von 300 Metern zu erreichen, sondern es ist eine Laufdistanz von bis zu 1.200 Metern zur nächsten Bushaltestelle notwendig. Dies liegt derzeit vordergründig an der Tonnagen-Beschränkung der Amselbrücke (bis zu 12 t) und die Höheneinschränkung des Tunnels im Pirohweg. Um für den Stadtteil Wilschenbruch Alternativen zum motorisierten Individualverkehr anzubieten und den Umweltverbund zu stärken, bietet sich die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit Fahrradabstellanlage, BikeSharing- und CarSharing-Angebot usw. an. Hierbei sollte in jedem Fall eine ÖPNV-Anbindung des Stadtteils mitgedacht werden: Aktuell ist aufgrund der genannten Restriktionen nur eine Bedienung mit kleineren und möglicherweise flexibleren Bedienformen möglich. Eine Betrachtung und Bewertung solcher Systeme werden in dem vom Landkreis geplanten Mobilitätsgutachten eine tragende Rolle spielen. Die Amselbrücke wird nach derzeitiger Planung jedoch im Jahr 2024 erneuert werden, in diesem Zuge soll auch die Gewichtsbeschränkung für die neue Brücke fallen. Dann wird auch eine Anbindung des Stadtteils mit Standardbussen möglich.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Mirjam Richter

I. Zum Sachverhalt.....	3
1. Unrichtige Darstellung des Vorhabens.....	5
2. Unzureichende Erschließungsstraße „Reiherstieg“	7
3. Fehlende Parkflächen.....	8
II. Zur Rechtslage	8
1. Zur unrichtigen Darstellung des Vorhabens.....	8
a) Verstoß gegen das Sachlichkeits- und Richtigkeitsgebot.....	8
b) Relevanz für das Planungsverfahren	10
c) Löschungs- und Berichtigungsanspruch.....	11
2. Fehlender öffentlicher Spielplatz verstößt gegen § 9 Abs. 3 Satz 1 NBauO.....	14
3. Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB wegen des fehlenden Entwässerungskonzepts	15
4. Fehlende rechtliche Möglichkeit zur Bebauung im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB.....	16
5. Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung	17
a) Unzureichende Berücksichtigung des Ortsbildes	18
b) Unzureichende Berücksichtigung der Nachbarbelange.....	19
c) Fehlende Berücksichtigung von Naturschutzbelangen	20
d) Erschließungsproblem führt zu einem Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot	20
III. Zusammenfassung	25

I. Zum Sachverhalt

Einige der Einwender sind Eigentümer eines Grundstückes, das innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Lüneburg liegt. Sie werden durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 unmittelbar als Planinnenlieger betroffen. Ihr Grundstück wird im Bebauungsplan Nr. 6 mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Es ist grundsätzlich eine Bebauung mit einem Vollgeschoss zulässig. Eine zweigeschossige Bebauung ist nur zulässig, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Weitere Einwender sind als Planaußenlieger zu qualifizieren. Sie wohnen in einem der umliegenden Bebauungsplangebiete.

Im Hinblick auf das Bauvorhaben ist zu beachten, dass sich das Grundstück in einem Wasserschutzgebiet befindet, wie sich aus der nachfolgenden Abbildung ergibt:



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem Geoportal.de mit blau markiertem Wasserschutzgebiet und rot markiertem Vorhabengrundstück

Das Grundwasser steht sehr hoch, so dass mögliche Eingriffe in den Wasserhaushalt einer Genehmigung durch die Wasserbehörde bedürfen.

Zusätzlich ist für dieses Gebiet zu beachten, dass es sich in der Nähe des Naturschutzgebietes „Lüneburger Ilmenauniederung mit Tiergarten“ befindet, das zugleich Teil des FFH-Gebietes „Ilmenau mit Nebenbächen“ ist. Als Pufferzone wurden die umliegenden Flächen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, die in der nachfolgenden Abbildung grün gekennzeichnet wurden:

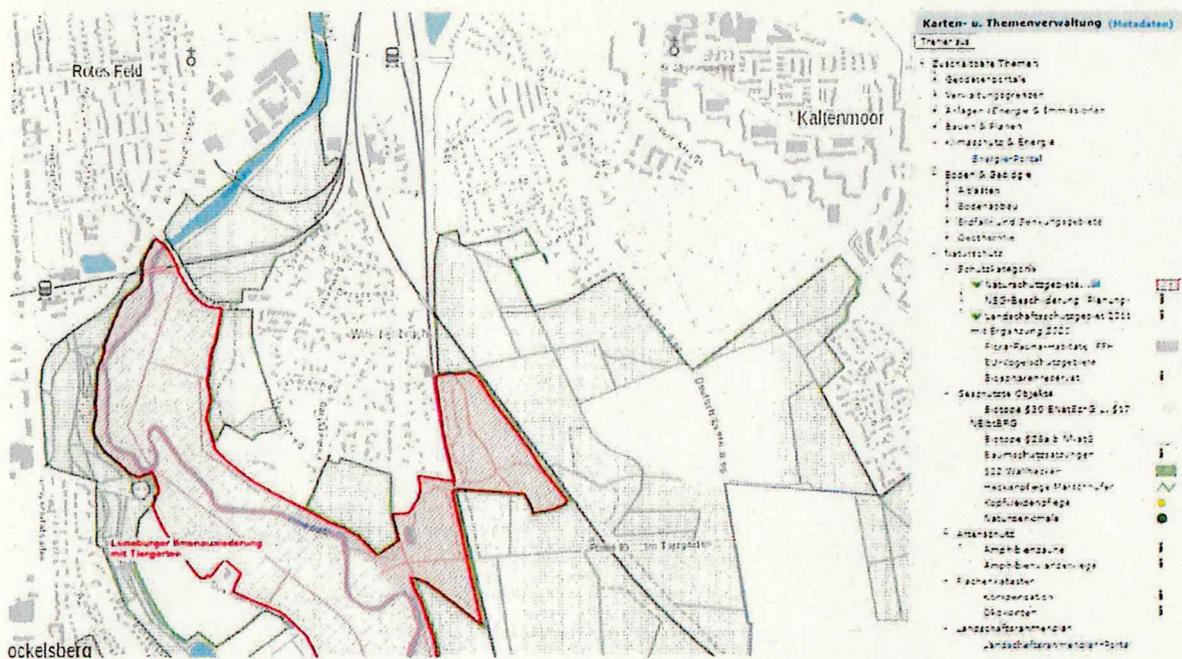


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem Geoportal.de Naturschutzgebiet "Lüneburger Ilmenauniederung mit Tiergarten" rot markiert und Landschaftsschutzgebiete grün markiert

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 165 soll nun die im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche überplanen. Der Vorentwurf sieht eine Bebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern und 2 Doppelhäusern vor. Die Grundflächenzahl soll auf 0,3 angehoben werden. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Außerdem sollen zwei Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von 10 m zulässig sein. Für die Mehrfamilienhäuser würde dies dann bedeuten, dass Geschossflächenzahlen von geschätzt 0,45 für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 zulässig wären.

Wir weisen darauf hin, dass die umliegende Bebauung eine Geschossflächenzahl von ganz überwiegend 0,2 aufweist.

1. Unrichtige Darstellung des Vorhabens

Damit die hohe Geschossflächenzahl optisch kleiner wirkt, hat der Vorhabenträger die geplante Wohnbebauung auf Seite 6 der Begründung des Vorentwurfes wie folgt dargestellt:



Abbildung 3 "Visualisierung" durch den Vorhabenträger, Begründung S. 6

Diese Darstellung ist jedoch nicht maßstabsgerecht, sondern deutlich geschönt, indem die Gebäude gestaucht worden sind und die öffentliche Verkehrs- und Grünfläche entgegen der tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten deutlich erweitert wurde. Zudem wurde eine Grünfläche im vorderen Bildbereich eingefügt, die dort gar nicht vorhanden ist, da dort ein Haus steht. Die Darstellung müsste richtigerweise wie folgt aussehen:



Abbildung 4 Darstellung des Vorhabens mit realistischer Perspektive

Man erkennt, dass die Darstellung vom Vorhabenträger extrem geschönt wurde. Bei einer realistischen Betrachtung aus einer 70° Perspektive, die dem menschlichen Blickwinkel entspricht, erkennt man, dass die hinteren Häuserblöcke viel höher und viel weiter vorne im Bild dargestellt werden müssten. Die beiden eingezeichneten, vorhandenen Bäume stehen deutlich näher an der Straße und verdecken mit ihren 20 m Höhe nicht die vorderen Häuserblöcke. Die Darstellung des Vorhabenträgers hätte wie folgt aussehen müssen:



Abbildung 5 realistische Darstellung des Bauvorhabens

2. Unzureichende Erschließungsstraße „Reiherstieg“

Zudem reicht die Erschließungsstraße „Reiherstieg“ nicht aus um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Der Reiherstieg ist überwiegend nur 3,15 m breit und besitzt keinen separaten Geh- oder Fahrweg neben der Fahrbahn. Es wird in der vorgelegten Verkehrsuntersuchung geschätzt, dass durch das geplante Bauvorhaben mit 50 neuen Wohneinheiten zusätzlich etwa 250 Fahrzeugbewegungen pro Tag hervorgerufen werden. Dabei nimmt die Verkehrsprognose für die aktuelle Belastung des „Reiherstieges“ an, dass 550 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorlägen. Die Fahrradfahrer werden in der Verkehrsprognose jedoch nicht berücksichtigt. Die vorgelegte Verkehrsprognose geht davon aus, dass es sich bei dem „Reiherstieg“ um einen Wohnweg nach der RAST 06 handelt. Dies ist jedoch nicht der Fall, denn der Reiherstieg ist überwiegend nur 3,15 m breit, so dass kein gefahrloses Passieren von Kraftfahrzeugen und Fahrradfahrern möglich ist, wie es die RAST 06 verlangt.

3. Fehlende Parkflächen

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr geht aus dem Konzept hervor, dass 37 Stellplätze in einer Tiefgarage und 20 ebenerdige Stellplätze eingerichtet werden sollen. Die verkehrstechnische Untersuchung unterstellt für die Berechnungen, dass pro Wohnung 1,5 Kraftfahrzeuge üblich seien. Dies würde bei 50 Wohneinheiten zu 75 Kraftfahrzeugen führen, bei 37 Wohneinheiten kämen 56 Fahrzeuge hinzu. Zusätzlich wird ein Besucherverkehr von 21 Kfz-fahrten pro Tag angenommen. Es ist deutlich erkennbar, dass die auf dem Vorhabengrundstück vorgesehenen Parkflächen nicht ausreichen werden, um den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Dieser wird notgedrungen auf den ohnehin schon engen „Reiherstieg“ ausweichen müssen.

II. Zur Rechtslage

Sollte der Bebauungsplan in dieser Form erlassen werden, würde er an erheblichen Rechtsmängeln leiden.

1. Zur unrichtigen Darstellung des Vorhabens

In der unrichtigen Darstellung des geplanten Vorhabens (siehe oben unter I. 1.) ist ein Verstoß gegen das rechtsstaatliche Sachlichkeits- und Richtigkeitsgebot zu sehen (a). Dieser Verstoß wirkt sich auch unmittelbar auf das Planungsverfahren aus (b) und führt zu einem Löschungs- und Berichtigungsanspruch (c).

a) Verstoß gegen das Sachlichkeits- und Richtigkeitsgebot

Das Sachlichkeitsgebot hat seinen Ursprung im Rechtsstaatsprinzip und wird bisweilen als Ausprägung des Willkürverbots interpretiert. Es ist absolut anerkannt, dass aus dem Sachlichkeitsgebot die Hoheitsträger im Rahmen ihres

Informationshandelns bindende Pflicht zur zutreffenden und richtigen Wiedergabe mitgeteilter Informationen folgt,

OVG NRW, NVwZ-RR 2004, 283; NVwZ-RR 2006, 273; grundlegend dazu *Kalscheuer/Jacobsen*, in: Conrad/Grünwald/Kalscheuer/Milker (Hrsg.), Handbuch Öffentlich-rechtliches Äußerungsrecht, 2022, § 3 Rn. 34 ff.

Teilweise wird diese Komponente des vielschichtigen Gebots auch Richtigkeitsgebot bezeichnet. Dieses erstreckt sich bereits denknotwendig nicht auf (staatliche) Meinungsäußerungen oder rechtliche Bewertungen. Anders verhält es sich indes mit Tatsachenbehauptungen, also Informationen, die dem Beweis zugänglich sind.

Der Anwendungsbereich des Sachlichkeits- und des ihm immanenten Richtigkeitsgebots beschränkt sich dabei nicht auf Verlautbarungen und Informationsmaßnahmen im engeren Sinne. Vielmehr erstreckt sich die Pflicht zur inhaltsrichtigen Wiedergabe auch auf die Verwendung von Bildmaterial,

dazu ausf. *Mast*, Staatsinformationsqualität, 2020, S. 223 ff.; s.a. *Schmalenbach*, Wenn der Staat lügt, NVwZ 2005, 1357 ff.; *Tschorr*, Wenn der Staat Fake News verbreitet, ZfDR 2021, 381 (385).

Überträgt man dies auf die streitgegenständliche Bildveröffentlichung im Rahmen der Planungsauslegung, bestehen keine Zweifel an einem Verstoß gegen das rechtsstaatliche Sachlichkeits- bzw. Richtigkeitsgebot. Die Abbildung entspricht nicht den Gegebenheiten der Realität und ist mithin unzutreffend und unrichtig. Dass es sich bei der Abbildung nur um eine Prognoseabbildung handelt, ändert an der objektiven Rechtswidrigkeit der Veröffentlichung nichts, da eine zutreffende Darstellungsabbildung ohne weiteres möglich gewesen wäre. In Anbetracht der Bedeutsamkeit einer maßstabsgetreuen Wiedergabe eines Planungsvorhabens im Auslegungsstadium, ist die fehlerhafte Darstellung als Verstoß gegen das Richtigkeitsgebot einzustufen.

Ferner ist bei der Signifikanz der Darstellungsfehler und dem das Vorhaben als schonend und eingriffsschwach prognostizierenden Aussagegehalt der Abbildung eine unbeabsichtigte Fehldarstellung fernliegend. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es sich um eine bewusste Fehldarstellung des Planungsvorhabens handelt, um

die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu kaschieren und die vorhabenbezogene Akzeptanz in der Bevölkerung zu steigern. Dabei handelt es sich um einen Fall der als besondere Form des inhaltlich unzutreffenden Staatshandelns einzustufende Desinformation.

b) Relevanz für das Planungsverfahren

Der Verstoß gegen das Sachlichkeits- und Richtigkeitsgebot wird sich auch unmittelbar auf die Rechtmäßigkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB auswirken, wenn es nicht zu einem Absehen von der Veröffentlichung der Darstellung oder einer Berichtigung der Abbildung kommen sollte.

Sinn und Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Ermittlung und zutreffende Bewertung aller planungsrelevanten Belange. Dies ergibt sich letztlich auch aus der Vorschrift des § 4a Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit weist mithin eine untrennbare Verbindung zu der die Planfeststellung in ihrer Gesamtheit prägende Abwägung i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB auf,

BVerwG, NVwZ 2003, 206; UPR 2017, 347; *Schink*, in: BeckOK BauGB, 56. Edition 2021, § 3 Rn. 3.

Die unmittelbare Partizipation der Bürger im Rahmen der Bauleitplanung ist Ausdruck des Demokratieprinzips (Art. 20 Abs. 1 GG, Art. 28 Abs. 1 S. 1 GG). Dies gilt vor allem hinsichtlich der Beteiligungsrechte und Informationsansprüche der Bürger,

vgl. dazu BVerfGE 7, 288 (300)

Aus dieser verfassungsrechtlichen Implikation des Beteiligungsverfahrens folgt, dass sich Fehler von hinreichendem Gewicht unmittelbar auf die Rechtmäßigkeit des Planungsverfahrens auswirken. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass sich ungenaue oder irreführende Angaben bei der Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Rechtmäßigkeit der Bekanntmachung auswirken können,

VGH Mannheim, NVwZ-RR 2003, 331 f.; *Schink*, in: BeckOK BauGB, 56. Edition 2021, § 3 Rn. 3.

Übertragen auf den vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass sich die fehlerhafte Darstellung des geplanten Vorhabens unmittelbar auf die Erhebung von Einwendungen durch die Bürger auswirken wird. Wie bereits dargelegt, ist sogar davon auszugehen, dass die Veröffentlichung der streitgegenständlichen Darstellung mit dem Ziel erfolgte, bei den Rezipienten eine fehlerhafte Erwartungshaltung zu erzeugen, die sich sodann unmittelbar im Verzicht auf Abgabe von Stellungnahmen und damit mittelbar auf die Wahrnehmung verfassungsrechtlich garantierter Rechtsschutzmöglichkeiten auswirken soll.

Bei dem mit der gezielten Fehlinformation einhergehenden Verstoß gegen die Beteiligungsvorschrift aus § 3 Abs. 2 BauGB handelt es sich überdies um einen beachtlichen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Er ist für das Planungsverfahren mithin von rechtlicher Relevanz.

c) Löschungs- und Berichtigungsanspruch

Den Einwendern steht ein subjektivrechtlicher Löschungs- und Berichtigungsanspruch zu. Bei diesem handelt es sich um eine gerichtlich durchsetzbare Ausprägung des öffentlich-rechtlichen Unterlassungsanspruchs,

zur Herleitung vgl. *Kalscheuer/Jacobsen*, in: *Conrad/Grüne-wald/Kalscheuer/Milker* (Hrsg.), *Handbuch Öffentlich-rechtliches Äußerungsrecht*, 2022, § 10 Rn. 13 ff.

Zentrale Voraussetzung dieses Anspruchs ist die Betroffenheit eines subjektiven (Grund-)Rechts. Die streitgegenständliche Fehlinformation greift dabei in verschiedene Rechtspositionen ein. Zunächst handelt es sich um einen unmittelbaren Eingriff in die Meinungsbildungs- und Entscheidungsfindungsfreiheit aller Rezipienten, zu denen auch unsere Mandanten zählen. Die Meinungsbildungsfreiheit hat ihren Ursprung in Art. 5 Abs. 1 S. 1 GG. Sie ist ein notwendiges

„Durchgangsstadium“ des Meinungsäußerungsprozesses und zwischen der Informations- und Meinungsäußerungsfreiheit zu verorten,

s. dazu *Fechner*, in: Stern/Becker, GR-Kommentar, 3. Aufl. 2018, Art. 5 Rn. 86; vgl. auch *Grabenwarter*, in: Dürig/Herzog/Scholz, GG, 96. EL 2021, Art. 5 Abs. 1, Rn. 76; *Schmalenbach*, Wenn der Staat lügt, NVwZ 2005, 1357 (1357).

Die Meinungsbildungsfreiheit als Ausprägung des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG ist insbesondere überall dort von besonderer Bedeutung, wo – wie hier – die Gefahr (einseitiger) staatlicher Meinungsbeeinflussung besteht.

Die Entscheidungsfindungsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG steht in einem engen Verhältnis zur Meinungsbildungsfreiheit, wobei sie im Gegensatz zu letzterer primär die dem grundrechtlichen Freiheitsgebrauch vorangestellte (Selbst-)Findungsfreiheit schützt. Sie stellt die Grundlage für die selbstbestimmte Entscheidung zum Handeln oder Nichthandeln des Einzelnen dar,

BVerfGE 59, 275 (279); *Wolf*, in: Conrad/Grünwald/Kalscheuer/Milker (Hrsg.), Handbuch Öffentlich-rechtliches Äußerungsrecht, 2022, § 4 Rn. 34.

In beide Grundrechtssphären wurde durch die bewusst fehlerhaft dargestellte Abbildungsveröffentlichung in rechtswidriger Weise eingegriffen. Der Eingriff in die Meinungsbildungsfreiheit rührt vor allem daher, dass die Gemeinde hinsichtlich des zu erwartenden Stadtbilds eine Monopolstellung besitzt und diese zu Lasten der Rezipienten in unzutreffender und die zu erwartende Realität verzerrender Weise veröffentlicht hat. Den Bürgern ist es mithin nicht möglich, sich eine zutreffende Meinung über das geplante Vorhaben zu bilden.

In Ermangelung einer rechtmäßigen Vorhabendarstellung und der damit einhergehenden Fehlvorstellung bei allen Rezipienten wird Ihrerseits zudem in unzulässiger Weise in die Entscheidungsfreiheit aller Einwendungsberechtigten eingegriffen. Ihnen ist es nicht möglich hinsichtlich der Auslegung eine tatsachenbasierte Entscheidung zu finden und ihr Verhalten daran zu orientieren. In Anbetracht der Signifikanz der Abweichungen lässt sich dies wie gezeigt nur als eine gezielte

Fehlinformation zugunsten des Planungsvorhabens und zulasten der einwendungsberechtigten Bürger qualifizieren.

Nicht zuletzt sind unsere Mandanten als Planinnenlieger darüber hinaus auch noch (mittelbar) in ihrer Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG von den Folgen des rechtswidrigen Informationshandelns betroffen. Die Bauleitplanung büßt aufgrund der Fehlerhaftigkeit des Beteiligungsverfahrens ihre (demokratische) Legitimation ein und stellt sich insgesamt als bauplanungsrechtlich fehlerhaft dar. Zum einen dient die Partizipation im Rahmen der Bauleitplanung indes auch der Grundrechtssicherung aller am Planvorhaben Beteiligten nach den Grundsätzen des Grundrechtsschutzes durch Verfahren. Zum anderen handelt es sich bei einem Bebauungsplan nur dann um eine verfassungskonforme Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG, wenn dieser die erforderliche Legitimation aufweist.

Dass sich die streitgegenständliche Abbildung in einem Vorentwurf befindet und (noch) nicht unmittelbarer Bestandteil des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB geworden ist, ist dabei für die Frage der Eingriffswirkung unbeachtlich. Das bereits jetzt als offensichtlich rechtswidrig einzustufende Verwaltungshandeln vermag vielmehr bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine erhebliche Eingriffswirkung zu entfalten.

Nach alledem sind die Voraussetzungen eines rechtswidrigen Grundrechtseingriffs gegeben, aus dem die Einwender ihren abwehrrechtlichen, gerichtlich durchsetzbaren Beseitigungs- bzw. Lösungsanspruchs ableiten können. Dieser ist vorliegend entweder auf eine in die Zukunft gerichtete Löschung der fehlerhaften Abbildung im Auslegungsverfahren oder eine Korrektur der Darstellung gerichtet. In jedem Fall ist die Stadt dazu verpflichtet, den rechtswidrigen status quo umgehend zu beheben.

2. Fehlender öffentlicher Spielplatz verstößt gegen § 9 Abs. 3 Satz 1 NBauO

Der Bebauungsplan sieht keinen öffentlichen Spielplatz vor, obwohl nach § 9 Abs. 3 Satz 1 NBauO ein Spielplatz anzulegen ist, sobald ein Gebäude mit mehr als fünf Wohnungen errichtet wird. Von dieser Regel darf nur abgewichen werden, wenn in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist oder ein Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält zwar das Wort „Spielplatz“. Diese Spielplatzfläche wird im Bebauungsplan jedoch nicht als öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Es ist daher zu befürchten, dass der Vorhabenträger keinen öffentlichen Spielplatz anlegen wird, der den Anforderungen für bis zu 50 neue Wohneinheiten und der umliegenden Baugebiete genügen würde.

Es ist daher davon auszugehen, dass die nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigenden sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, zu denen gerade auch die Bedürfnisse der Kinder gehören, noch nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt wurden. Es gehört zu den städtebaulichen Belangen, Kinderspielplätze dort vorzuhalten, wo ansonsten ein Spielen im Freien unter zumutbaren Bedingungen, insbesondere in erreichbarer Entfernung nicht möglich ist.

Das OVG Koblenz hat festgestellt, dass ein Kinderspielplatz der gemeinsamen Benutzung durch die Anwohner der umliegenden Wohngebiete dient. Daher könne ein Kinderspielplatz auch in „nur“ fußläufiger Entfernung von Wohnhäusern angelegt werden. Das OVG Koblenz hielt in dem konkreten Fall einen Fußweg von 350 m zu dem nächstgelegenen Spielplatz als zumutbar,

siehe OVG Koblenz, Urteil vom 28.01.2008 – 1 C 10634/07 –, NVwZ-RR 2008, S. 598.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant die Gemeinbedarfsfläche des Bebauungsplanes Nr. 6. Dadurch fällt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6, seiner 2. Änderung sowie für die Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 118 Auekamp und Nr. 45 Eulenweg – Tiergarten die Freifläche zum Spielen weg. Für diese Baugebiete wurde auch

kein separater Spielplatz angelegt, da zum einen die Gemeinbedarfsfläche vorhanden war und zum anderen die Grundstücke durch die Festsetzungen einer niedrigen Grund- und Geschossflächenzahl nicht so dicht bebaut werden konnten. Ein Spielplatz im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 2 NBauO war daher nicht unbedingt erforderlich.

Die Ausnahmegvorschrift des § 9 Abs. 3 Satz 2 NBauO gilt jedoch nicht für den Bebauungsplan Nr. 165. Dieser soll den Bau von vier Mehrfamilienhäusern ermöglichen, so dass ein Spielplatz zu schaffen ist gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 NBauO. Der nächst gelegene Spielplatz liegt etwa 2.5 km entfernt, so dass nicht davon auszugehen ist, dass hier ein anderer fußläufig erreichbarer Spielplatz zur Verfügung steht. Zudem ist die geplante Bebauungsdichte so hoch, dass auch nicht davon auszugehen ist, dass ein Spielplatz wegen der Lage oder der Art der Wohnungen nicht erforderlich wäre.

Es wird indes darauf hingewiesen, dass die Anwohner sich schon seit geraumer Zeit darum bemühen, dass ein öffentlicher Spielplatz in dem Gebiet festgesetzt wird, um den sozialen Austausch zu fördern. Insofern hat die Stadt diesen Belang bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 118, Nr. 45 sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 schon nicht ausreichend berücksichtigt. Durch den vorgelegten Bebauungsplanentwurf würde diese Situation zudem verschärft. Die Gemeinde muss daher einen öffentlichen Spielplatz festsetzen, der ausreichend groß ist, um den sozialen Austausch nicht nur der Bewohner des Bebauungsplanes Nr. 165, sondern auch der umliegenden Baugebiete zu ermöglichen.

3. Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB wegen des fehlenden Entwässerungskonzepts

Der aktuelle Entwurf sieht noch kein Entwässerungskonzept vor, obwohl davon auszugehen ist, dass eine erhebliche Versiegelung der Flächen geplant ist.

Wir weisen darauf hin, dass das Grundwasser derartig hoch ansteht und das Gebiet in einem Wasserschutzgebiet liegt, dass Eingriffe in den Wasserhaushalt einer Genehmigung bedürfen. Dies ist insbesondere problematisch für den geplanten Bau der Tiefgaragen.

Zudem stellt sich die Frage nach einem schadlosen Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ohne die umliegenden Nachbargrundstücke zu beeinträchtigen. Denn es ist mit einer erheblichen zusätzlichen Versiegelung der Bodenflächen auszugehen.

Die Gemeinde muss insoweit noch vor dem Satzungsbeschluss nachweisen, dass die Erschließung an das bestehende Kanalnetz gesichert ist. Wenn für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erschließung nicht gesichert wäre, dann wäre der Bebauungsplan auch nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit unwirksam.

4. Fehlende rechtliche Möglichkeit zur Bebauung im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss der Vorhabenträger nachweisen, dass er tatsächlich und rechtlich in der Lage ist, das Vorhabengrundstück zu bebauen gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Wir weisen die Stadt darauf hin, dass sich die Stadt vor dem Satzungsbeschluss davon überzeugen muss, dass der Vorhabenträger zivilrechtlich in der Lage ist, das Grundstück zu bebauen.

Nach unserem Kenntnisstand war das Vorhabengrundstück für eine gemeinnützige Bebauung vorgesehen. Daher war das Grundstück im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 als Fläche für den Gemeinnutz ausgewiesen. Zusätzlich war die gemeinnützige Bebauung auch zivilrechtlich im Grundbuch gesichert, damit die nachfolgenden Eigentümer dort nicht nach Belieben bauen dürften.

Wir regen die Stadt daher an, sich einen entsprechenden Grundbuchauszug vorlegen zu lassen. Denn für den Fall, dass die Gemeinnützigkeit immer noch grundbuchrechtlich gesichert wäre, wäre der Vorhabenträger rechtlich nicht in der Lage, das geplante Vorhaben umzusetzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wäre dann nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und damit unwirksam.

5. Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Bundesverwaltungsgericht konkretisiert den Inhalt des Gebotes der gerechten Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB wie folgt:

„Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muß. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66 –, Juris Rn. 29.

Dementsprechend ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn

- überhaupt keine Abwägung stattfindet (Abwägungsausfall),
- nicht alle planbetroffenen Belange in die Abwägung eingestellt werden (Abwägungsdefizit),
- die konkrete Bedeutung relevanter Belange in der Abwägung verkannt wird (Abwägungsfehleinschätzung),
- eine fehlerhafte Gewichtung dieser Belange untereinander vorgenommen wird (Abwägungsdisproportionalität).

Vgl. VGH München, Urteil vom 11.03.2020 – 15 N 19.667 –, Juris Rn. 19; Kersten, Jura 2013, 478 (490).

Das dargestellte Gebot der gerechten Abwägung wird durch den vorliegenden Planungsentwurf verletzt.

a) Unzureichende Berücksichtigung des Ortsbildes

Die aktuelle Planung würde das gewachsene Ortsbild des Ortsteiles Wischenbruch stark verändern.

Die Planung sieht zwar auf den ersten Blick nur eine moderate Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 vor und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen. Es wird allerdings keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Dadurch werden große Mehrfamilienhäuser ermöglicht, die sich nicht in die umliegende Bebauung einfügen, sondern sich von der Bestandsbebauung grundlegend abheben würden. Denn es würden bei der aktuellen Planung Geschossflächenzahlen von geschätzt 0,45 erreicht.

Die umliegende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 6 weist dagegen nur eine Geschossflächenzahl von 0,2 auf. Auch die Gebäude innerhalb des Bebauungsgebietes Nr. 118 „Auekamp“ weisen nur geringe Geschossflächenzahlen auf. Durch diese Festsetzung und die Begrenzung auf ein Vollgeschoss wurde das Gebiet durch den Bau von Einfamilienhäusern auf weitläufigen Grundstücken geprägt.

Zudem würden die geplanten Mehrfamilienhäuser auch die umliegenden Einfamilienhäuser überragen. Denn es wird eine Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die angrenzende Bebauung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 darf indes nur 9,1 m hoch gebaut werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 165 würden daher massig wirkende Gebäude ermöglichen, die die umliegenden Gebäude optisch erdrücken würden, wie auf den nachfolgenden Abbildungen zu erkennen ist:



Abbildung 6 Blick vom Reiherstieg 40 in Richtung Eulenweg.

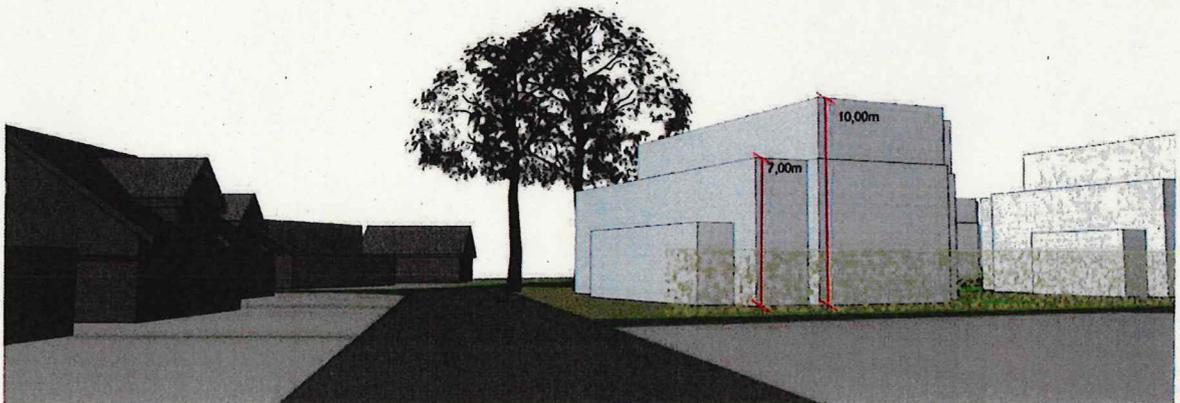


Abbildung 7 Blick vom Reiherstieg Nr. 35

b) Unzureichende Berücksichtigung der Nachbarbelange

Die geplanten Festsetzungen zur Geschosshöhe und die fehlende Festsetzung zur Geschossflächenzahl berücksichtigen die Belange der umliegenden Grundstücke nur unzureichend. Es ist zu befürchten, dass es zu einer erheblichen Verschattung der östlich und westlich angrenzenden Grundstücke und Gebäude kommt. Außerdem wirken die geplanten Baukörper massiv und erdrückend auf die umliegende Bebauung, so dass die geplante Bebauung die umliegende Bebauung dominieren würde anstatt sich ortsbildtypisch einzupassen.

Die Planinnenlieger des Bebauungsplanes Nr. 6 durften darauf vertrauen, dass es sich bei dem Vorhabengrundstück um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt und diese Fläche entsprechend für soziale Zwecke genutzt würde. Dieser Belang ist als abwägungserheblicher Belang zu beachten. Ein Planinnenlieger ist geschützt in seiner Annahme, dass es nicht zu einer Bebauung kommt, die sich nicht ortsbildtypisch in die Umgebung einfügen würde.

c) Fehlende Berücksichtigung von Naturschutzbelangen

Zusätzlich sind auch die Natur- und Artenschutz Belange in die Abwägung einzustellen. Durch die Nähe zum Naturschutzgebiet „Lüneburger Ilmenauniederung und Tiergarten“ ist in diesem Gebiet, das 6 lange Jahre brach lag, mit einer Vielzahl von Fledermäusen, Weinbergschnecken, Feldhasen und Vögeln zu rechnen. Diese müssen erfasst werden und der Eingriff in die Natur muss abgewogen werden, auch wenn nach § 13 a Abs. 3 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich des Eingriffs erforderlich ist. Insofern weisen wir daraufhin, dass es dann zu einem Ausgleich kommen muss, sofern das Vorhabengrundstück nicht nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung entwickelt werden kann.

d) Erschließungsproblem führt zu einem Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot

Aus § 1 Abs. 7 BauGB wird auch das Gebot der Konfliktbewältigung abgeleitet. Dieses Gebot gibt der Stadt insbesondere auf, durch ihre Planung keine neuen Problemlagen zu schaffen, die weder im Plan selbst gelöst sind, noch sich durch andere, nachfolgende Regelungen lösen lassen.

BeckOK BauGB/Dirnberger, 50. Ed. 1.11.2018, BauGB § 1 Rn. 180 m.w.N.

Vorliegend führt das bereits oben dargestellte Erschließungsproblem (siehe oben I. 2.) zu einem Verstoß gegen das Konfliktbewältigungsgebot.

Die Erschließung des Wohngebietes mit bis zu 50 neuen Wohneinheiten ist nicht gesichert. Die Erschließungsstraße „Reiherstieg“ ist nicht geeignet zusätzlichen Verkehr von fast 250 Kraftfahrzeugbewegungen pro Tag sowie zusätzliche Fahrradfahrer und Fußgänger aufzunehmen.

Das Verkehrsgutachten geht fehlerhaft davon aus, dass der „Reiherstieg“ im Planfall die prognostizierten 75 Kfz/h problemlos aufnehmen könne, da es sich bei dem „Reiherstieg“ um einen Wohnweg im Sinne der RASSt 06 handele, der 150 Kfz/h aufnehmen könne. Das Gutachten führt dazu wie folgt aus:

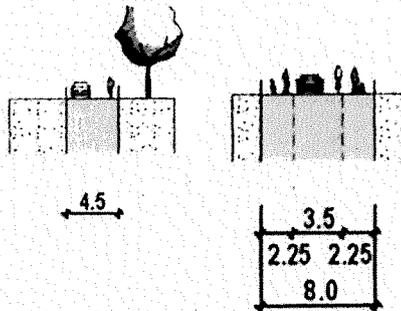
„Den Ausbau von innerörtlichen Straßen regelt die RASSt 063, die zwischen anbaufreien Hauptverkehrsstraßen (VS), angebauten Hauptverkehrsstraßen (HS) und Erschließungsstraßen (ES) unterscheidet. Die Erschließungsstraßen sind in die Kategorien „Wohnstraßen“ (ES IV) und „Wohnwege“ (ES V) unterteilt. Als Charaktermerkmal für „Wohnstraßen“ wird u. a. angegeben, dass die Verkehrsstärke unterhalb von 400 Kfz/h liegt. Für „Wohnwege“, die i. d. R. als Mischflächen angelegt sind, ist ein Wert von 150 Kfz/h angegeben. Der Reiherstieg ist aufgrund seines Ausbaus eher der Kategorie „Wohnwege“ zuzuordnen.“ Verkehrsgutachten, S. 12

Das Verkehrsgutachten untersucht jedoch nicht, ob es sich tatsächlich um einen „Wohnweg“ im Sinne der RASSt 06 handelt. Denn ein Wohnweg nach der RASSt 06 wird charakterisiert durch folgende Merkmale: Erschließungsstraße (ES V)

- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern
- Ausschließlich Wohnen
- Geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt.

Zusätzlich werden typische Randbedingungen und Anforderungen an einen Wohnweg in der RASSt 06 definiert. So muss die Aufenthaltsfunktion durch ein Mischungsprinzip verdeutlicht werden. Zudem sollte die Fahrgassenbreite es ermöglichen, dass eine Begegnung von Rad und Pkw problemlos möglich ist. Daher sind bei Wohnwegen insoweit Mindestbreiten einzuhalten. Dies kann entweder eine Fahrbahn von 4,5 m Breite sein oder eine Fahrbahn von 3,5 m Breite, wobei es einen

zusätzlich befestigten Weg für Fußgänger und Radfahrer gibt, der ein Ausweichmanöver ermöglicht. Dies kann folgendermaßen aussehen:



Die RASSt 06 unterstellt für Wohnwege nicht nur die Aufenthaltsfunktion, sondern vor allem die Möglichkeit, dass Kraftfahrzeuge Fahrradfahrer mit einem Sicherheitsabstand von 1,5 m überholen können. Nur dann ist im Sinne der RASSt 06 davon auszugehen, dass ein in dieser Form geplanter Wohnweg bis zu 150 Kfz/h aufnehmen kann.

Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Die Fahrbahnbreite des „Reiherstieges“ beträgt auf einer Länge von über 100 m nur 3,15 m. Aus der Perspektive eines Autofahrers sieht dies folgendermaßen aus:



Abbildung 8 Reiherstieg mit radfahrenden Kindern



Abbildung 9 Reiherstieg aus der Sicht eines Autofahrers

Man könnte zwar meinen, dass für Fußgänger und Fahrradfahrer auf der Fläche neben den Bäumen ausreichend Platz wäre. Dies ist aber aufgrund der Beschaffenheit des Bodens nicht der Fall. Die alten Bäume haben die dortige Fläche derartig verwurzelt, dass es dort noch nicht einmal möglich ist für Kinder, Roller zu fahren. Außerdem sammelt sich im Herbst dort das Laub. Daher nutzen sowohl Rentner, Mütter mit Kinderwagen sowie Fahrrad fahrende Kinder die Straße.

Das folgende Bild, wiederum aus der Perspektive eines Autofahrers, veranschaulicht das Problem nochmals:

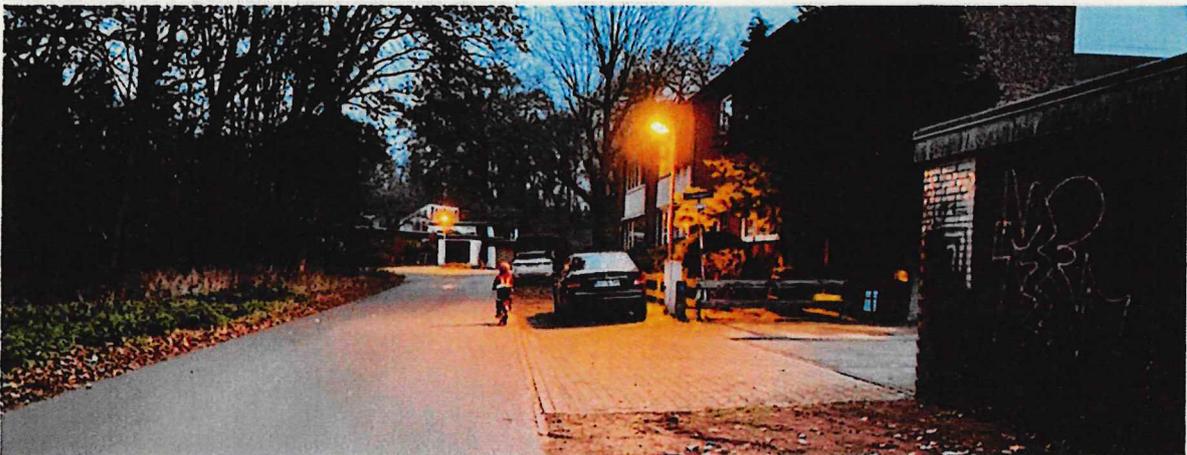


Abbildung 10 Reiherstieg mit radfahrendem Schulkind

Wenn der „Reiherstieg“ nun aufgrund der geplanten zusätzlichen bis zu 50 Wohneinheiten zu Spitzenzeiten 75 Kfz/h sowie weiteren Radfahrerverkehr aufnehmen soll, dann wird die schon jetzt bestehende Situation für Fahrradfahrer erheblich verschlechtert. Schon zum aktuellen Zeitpunkt können Fahrradfahrer nicht gefahrlos von Fahrzeugen auf der Fahrbahn überholt werden. Bei Schulkindern fällt dieser Umstand besonders ins Gewicht.

Daher erstaunt es, dass die Verkehrsprognose nicht den Fahrradverkehr berücksichtigt. Denn gerade in den morgendlichen Spitzenzeiten kommt es zu einem problematischen Begegnungsverkehr zwischen Auto- und Fahrradfahrern, wobei davon viele Schulkindern betroffen sind. Es wird daher erwartet, dass eine zusätzliche Zählung des Begegnungsverkehrs zwischen Kraftfahrzeugen und

Fahrradfahrern zu morgendlichen Schulzeiten durchgeführt wird, um die prognostizierte Erschließungssituation abschätzen zu können. Diese Situation muss dazu führen, dass die Nachverdichtung auf dem Vorhabengrundstück deutlich eingeschränkt wird auf maximal 20 Wohneinheiten.

III. Zusammenfassung

Der Bebauungsplanentwurf ist in seiner derzeitigen Form rechtswidrig. Er verstößt gegen verfassungs- und einfachrechtliche Vorgaben. Die Stadt ist in der Pflicht, nur eine städtebaulich vernünftige Planung zu betreiben und ihre Planungshoheit nicht für finanzielle Interessen eines Vorhabenträgers, die zu städtebaulicher Unordnung führen würden, herzugeben.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen XL/XLIX/Li

05.01.2023

11/11/14

Artikel in der LZ vom 02.06.2022- „Filetstück soll bebaut werden“/Mein-Schreiben 03.06.2022/ Ihr Schreiben 17.06.2022/Bebauungsplan Nr. 165 REIHERSTIEG

Sehr geehrter Herr Eberhard,
nachdem ich in der LZ vom 02.01.2023 den Artikel „ Es brodelt in Wilschenbruch“ gelesen habe, sehe auch ich als Anlieger der Garagenanlage Reiherstieg ■ meine Befürchtungen bestätigt, die ich Ihnen mit meinem Schreiben vom 09.06.2022 mitgeteilt habe.
Hier wird ohne Rücksicht auf Anlieger, wie in der LZ angegeben, ein Bebauungsplan aufgestellt, der in den Bekanntmachungen der Hansestadt Lüneburg, soweit mir bekannt ist, nicht angekündigt worden ist.

Mit ihrem Schreiben vom 15.06.2022 teilen Sie mir mit, dass die Öffentlichkeit rechtzeitig am Bebauungsplan beteiligt werden soll. Dies ist nach meinen Feststellungen nicht geschehen und dagegen ein Plan bei Hamburger Stadtplanern beauftragt und, wie mir bekannt ist, auch vom Rat der Stadt beschlossen.

Die von Bewohnern der angrenzenden Grundstücke gemachten Einwände kann ich nur unterstützen. Bei meinen Spaziergängen im Bereich Reiherstieg sehe ich, bedingt durch den schmalen Fahrstreifen Reiherstieg, wie schon jetzt Schulkinder auf Fahrrädern und auch Erwachsene von PKW und auch LKW bedrängt werden. Als Fußgänger kann man nur auf den teilweise matschigen Randstreifen ausweichen. Die vom Planer angegebene Anzahl von Fahrzeugen, die den Reiherstieg nutzen, erscheint mir bewusst niedriger zu sein. Auch die Zufahrt von LKW, die teilweise über 12 t Gesamtgewicht aufweisen, ist schon jetzt täglich öfter zu beobachten. Dies ist für die hölzerne Amselbrücke auch nicht auf Dauer verträglich!
Zusagen der Stadt Lüneburg bei Bebauung des ehemaligen LSK-Platzes, dass der gegenüber liegende Bereich ausschließlich für Bauten im sozialen oder caritativen Bereich genutzt werden soll (OB-Mädge) sind bei dem vorliegenden Bebauungsplan ignoriert oder vergessen worden.

Mit freundlichen Grüßen

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir wohnen in Wilschenbruch, Reiherstieg XX, und fühlen uns von dem
Vorentwurf des Bebauungsplans 165 "Reiherstieg" (VB165), dargestellt im
Internet unter "[https://www.hansestadt-
lueneburg.de/rathaus/bekanntmachungen.html](https://www.hansestadt-lueneburg.de/rathaus/bekanntmachungen.html)", betroffen. Wir möchten mit dieser
E-Mail zu dem VB165 Stellung nehmen, fokussiert auf die vorgesehenen Kfz-
Stellplätze.

1) Laut VB165 sind für die 37 Wohneinheiten des 1. Bauabschnitts 37 Tiefgaragen-
Stellplätze vorgesehenen, also 1 Stellplatz pro Wohneinheit.
Dieses Verhältnis ist völlig unreal, denn hier in Wilschenbruch haben die meisten
Häuser (= Wohneinheiten) zwei Stellplätze, im Baugebiet gegenüber (alter LSK-
Platz) sind sogar im Bebauungsplan (Nr. 118 Auekamp)
mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit vorgeschrieben (, sowie höchstens 1 WE
je dazugehörnde vollendete 1.000 qm Baulandfläche; s. nachfolgender Ausschnitt
aus dem Bebauungsplan).

- 1.2 In Wohngebäuden ist je zugehörnde, vollendete 1.000.m²
Baulandfläche höchstens eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) Nr. 3 i. V.
m. Nr. 3 BauGB)
- 1.3 Je Wohneinheit sind auf dem zugehörnden Baugrundstück Flächen
für mindestens 2 Kfz-Stellplätze bereitzustellen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

Es ist überhaupt nicht nachvollziehbar, warum im VB165 nicht die gleichen
Vorgaben gelten sollen, wie im Baugebiet auf der anderen Straßenseite.
Denn die tatsächlichen Gegebenheiten (keine Anbindung des
Wohnviertels Wilschenbruch an den öffentlichen Personennahverkehr; die
Haltestelle Goethestraße ist zumindest im Winter nicht zu Fuß ansteuerbar,
da der Fußweg dorthin voller Stolperfallen in denkbar schlechtem
Zustand ist) zwingen die (vielfach älteren) Anwohner, für Fahrten zum Arzt,
zum Einkaufen oder anderen familiären Angelegenheiten ein eigenes Auto
zur Verfügung zu haben.

Da am Tage mindestens ein Familienmitglied mit dem Auto berufsmäßig
abwesend ist, ergibt sich bei vielen (fast allen in Wilschenbruch
wohnenden) Familien die Anforderung an ein zweites Auto - und damit an
einen zweiten (grundstücksgebundenen) Stellplatz. Wenn man pro
Wohneinheit für die Bewohner 1,5 Stellplätze als unbedingt erforderlich
ansetzt, fehlen - die unter Abschnitt 2) genannten zusätzlichen Stellplätze
einbezogen - mindestens 8 bewohnerbezogene Stellplätze.

2) Im VB165 sind zusätzlich maximal 14 weitere Stellplätze für Besuchende und
Menschen mit Behinderung sowie Stellplätze mit E-Ladestationen zulässig.
Auch dieser (Maximal?-)Wert ist völlig unrealistisch zu niedrig, denn bei 37
bewohnten Wohnungen kann man davon ausgehen, dass - zumindest in den

Nachmittagsstunden und an Wochenenden - die genannten 14 zusätzlichen Stellplatzmöglichkeiten nicht ausreichen werden (werden können), den Besucherverkehr (dabei Gesundheits- und Pflegedienste) aufzunehmen, zumal nur 4 der 14 weiteren Stellplätze, davon 2 mit E-Ladestationen, als öffentlich (ö) (direkt südlich an der Rampe zur Tiefgarage) ausgewiesen sind. Für die Bewohner der Wohneinheiten bleiben demnach 10 Zusatzstellplätze, von denen aber 3 für ladende Elektroautos und 2 für behinderte Personen blockiert sind.

3) Wenn man davon ausgeht (ausgehen kann), dass für Besucher pro Wohneinheit (mindestens) 0,5 Stellplätze erforderlich sind (, an Wochenenden, wenn Parties stattfinden, deutlich mehr), und wenn man noch die sowieso fehlenden 8 bewohnerbezogenen Stellplätze hinzurechnet, so sind das $(37/2 - 4 + 8)$ (mindestens) 22 fehlende Stellplätze.

4) man kann mit großer Sicherheit davon auszugehen, dass ein Großteil dieser dieser 22 Autos dort parken wird, wo es an der Straße Reiherstieg überhaupt noch möglich ist, und zwar vor unserem Grundstück (Nr. 22). Damit haben wir dann die gleichen Verhältnisse, wie zu Zeiten der Sonntagsspiele des LSK, an denen wir häufig nur mit polizeilicher Hilfe unsere Garagenausfahrt benutzen konnten.

5) Der Vorentwurf des Bebauungsplans 165 (Reiherstieg) ist in der von der Stadt vorgelegten Form - hier nur fokussiert auf die ausgewiesenen Stellplätze - nicht vollziehbar. Es müssen zumindest die Hälfte der fehlenden 22 Stellplätze auf dem zu bebauenden Areal geschaffen werden, z. B. durch eine Erweiterung der Tiefgarage.

Mit freundlichem Gruß,

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr gut, dass eine Bürgerversammlung stattfindet, aber leider kann ich nicht dabei sein.

Dennoch möchte ich einige Gedanken dazu sagen, beruhend auf meinem bisherigen Wissen:

Die Baupläne sehen eine Bebauung in Blockart vor, ca. 40 - 50 Wohnungen, in 2 geschossigen Häusern und 1 Etage Aufstockung vor.

Das ist eine Bauweise, die definitiv nicht in die traditionelle Bauart von Wilschenbruch passt. Ich kann verstehen, dass Wohnungen benötigt werden, aber das Umfeld muss auch beibehalten werden.

Wie ich gehört habe, sollen die Sozialwohnungen, die angedacht sind, auf 5 Jahre begrenzt werden. Damit wird also schon das Bauprojekt unterlaufen.

Wenn 40 - 50 Wohnungen gebaut werden, muss man davon ausgehen, dass man sicher mindestens 80 - 100 Stellplätze benötigt. Hinzu werden Stellplätze für Besucher der bewohnten Wohnungen erforderlich sein.

Wie soll das gehen? In dem Viertel kann nicht auf einmal so ein Autoverkehr stattfinden, der natürlich auch automatisch Lärm verursacht.

Die Bewohner am Reihertstieg haben jetzt schon Schwierigkeiten mit Parkmöglichkeiten, die sehr eingeschränkt wurden.

Die Straße ist vor dem Grundstück einspurig, mit großen Bäumen berandet. Wie soll der Verkehr bewältigt werden?

Ein möglicher Einbahnstraßenverkehr würde noch mehr Lärm verursachen und die Anwohner in jeder Weise sehr einschränken, damit verliert das Grundstück auch sehr an Wert.

Die Stadt legt viel Wert auf Nachhaltigkeit. Mit dem angedachten Bauvorhaben dieser Art würde das ad absurdum geführt.

Man müsste jedes Mal Umwege fahren, was mehr Benzin, Zeit etc kosten würde. Es wäre eine enorme Einschränkung.

Das gilt auch nicht die Aussage Rad zu fahren, denn auch dafür wäre die Straße dann immernoch zu eng.

Außerdem können nicht alle Bewohner aus unterschiedlichen Gründen das Rad benutzen.

Ein regelmäßiger Busverkehr, den es überhaupt nicht gibt, (der müsste 1/4 Std laufen) gibt es nicht.

Das Bauvorhaben so durchzuführen, wie bisher bekannt gemacht, wäre ein großer Schaden für das ganze Viertel und auch für die Stadt.

Was den Verkehr betrifft, gilt auch für die Amselbrücke. Es gibt keine ordentliche Ausfahrt aus dem Viertel, insbesondere für Notfälle, die bei der großen zusätzlichen Menge an Fahrzeugen durch dieses Bauvorhaben gegeben wäre, noch drastisch verschlechtern würde, abgesehen davon, dass es auch überhaupt nicht nachhaltig wäre, wenn man jedes mal große Umwege fahren müsste..

Es kann auch nicht sein, dass die Stadt einem Privatinvestor so nachgibt und die Einwände der betroffenen Bürger total ignoriert.

Mit freundlichen Grüßen

wir haben uns den Bebauungsplan 165 „Reiherstieg“ angesehen und haben Bedenken dazu.

Wir sind in Norden direkte Nachbarn des Grundstücks, unser Grundstück ist Fasanenweg XX.

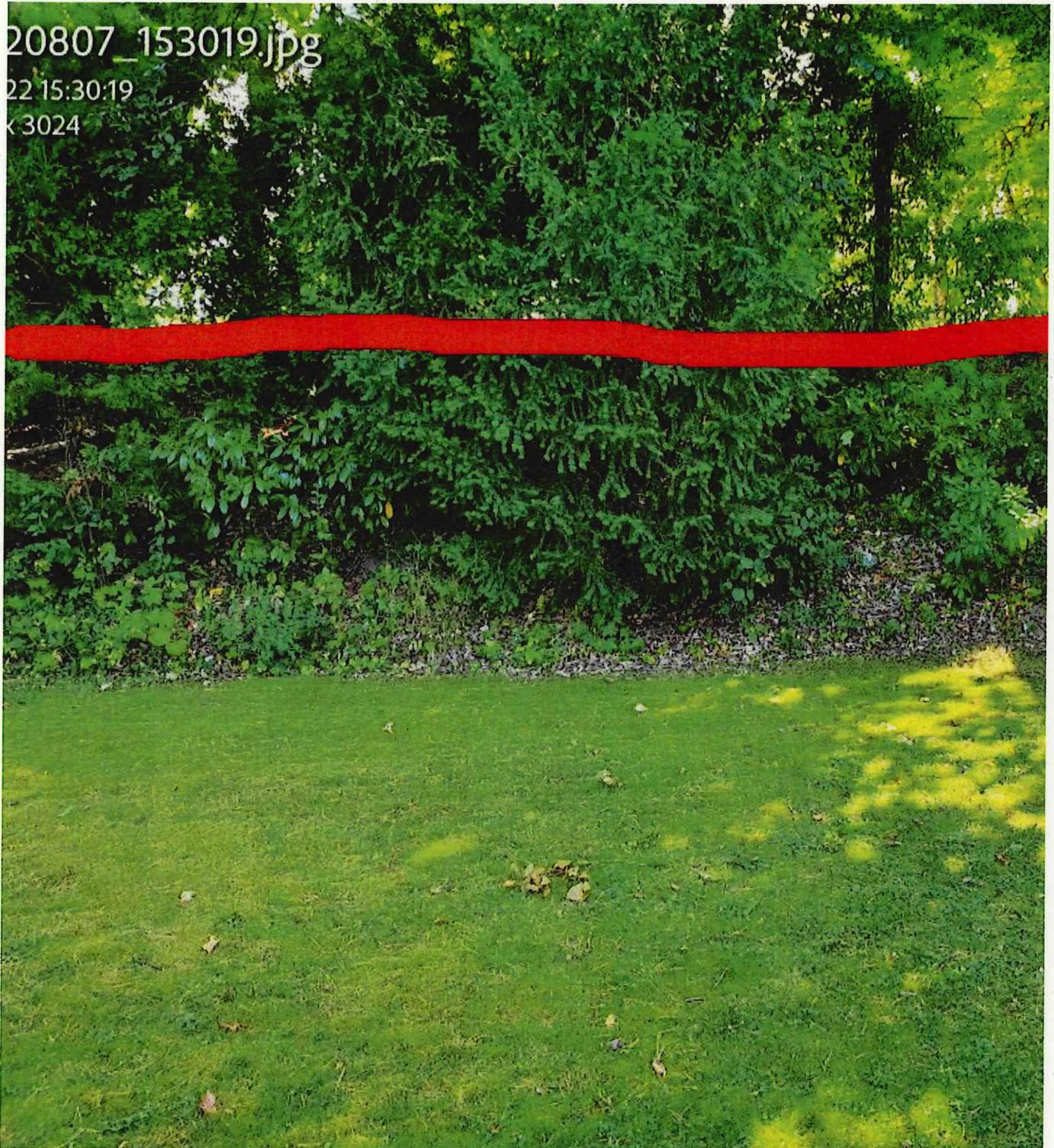
Am Ende unseres Gartens ist ein kurzer Hang. Mit dem geht es von circa 15 Meter überm Meeresspiegel auf etwa 17 Meter. Auf dieser Höhe beginnt das angrenzende geplante Baugrundstück. Dieses fällt dann Richtung Norden ab, bis es an der Grenze zur Straße Reiherstieg auf etwa 15 Meter liegt.

Aus unserem Garten sieht das so aus, wie das folgende Bild zeigt. Die rote Linie ist das Niveau des nördlich gelegenen Baugebiets hinter unserem Zaun. Etwa 2 Meter über dem Niveau unseres Gartens. Dieser Bereich direkt beim Zaun war bisher nie bebaut. Aufgrund des bisher geltenden Bebauungsplans für dieses Grundstücks gingen wir auch davon aus, dass das so bleiben wird.

20807_153019.jpg

22 15:30:19

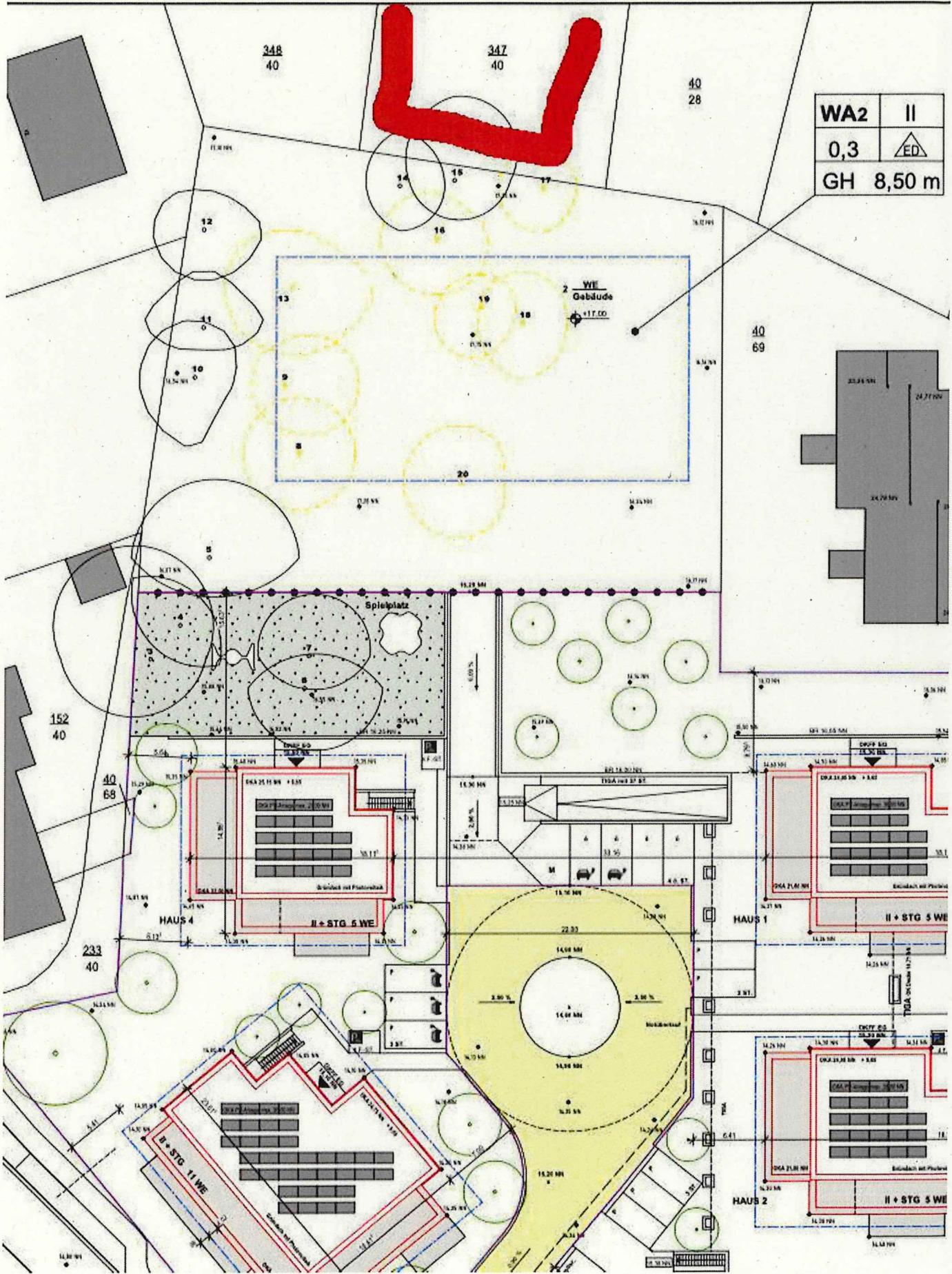
K 3024



In der im Folgenden ausschnittsweise gezeigten Planung sind wir das rot markierte Grundstück. Direkt angrenzend auf der blau umrandeten Fläche sollen Einfamilienhäuser und/oder Doppelhäuser entstehen. Die Gesamthöhe dieser Häuser ist 8,5 Meter für zwei Vollgeschosse, zusätzlich sind aber noch 1,5 Meter für Dachaufbauten genehmigt, Klimaanlage, Sonnenkollektoren.

Optisch wird die Bebauung also 10 Meter hoch sein. Plus die 2 Meter Hang am Ende unseres

Grundstücks blicken die Anwohner im Fasanenweg damit auf 12 Meter hohe Türme. Auch für die direkt angrenzenden Reihenhausbewohner östlich der Bebauung wird diese sehr massiv sein und deutliche Verschattung mit sich bringen.



WA2	II
0,3	
GH 8,50 m	

Der bisherige, leider verstorbene, Besitzer des Grundstücks hatte uns versprochen, das ganze Gelände für die Bebauung auf 15 Meter Höhe zu reduzieren. Zudem hatte er auch eine wesentlich geringere Bebauung geplant. Die Erben wollen davon nichts wissen.

Ein weiterer Punkt ist der Bau der Tiefgarage. Wilschenbruch hat einen sehr hoch stehenden Grundwasserstrom und befindet sich in einem Wasserschutzgebiet. Der Bau einer übergroß dimensionierten Tiefgarage behindert dauerhaft den natürlichen Fluss des Grundwassers.

Zudem wird es während des Baus zu einer massiven Grundwasserabsenkung kommen. Der Boden in Wilschenbruch besteht zum großen Teil aus feinem Sand. Dieser wird beim Absenken in Richtung Pumpen transportiert und dort mit dem Wasser abgepumpt. Das kann zu Bodenverlust unter der bestehenden Bebauung führen, mit Folgen wie Instabilität, Rissbildung etc. Der entstehende Absenktrichter hat bei der Größe der Baugrube eine Ausdehnung von einigen hundert Metern.

Ebenfalls wird die Tiefgarage die Versickerung von Wasser auf dem Grundstück verhindern. Sämtliches anfallendes Wasser wird auf dem Deckel der Tiefgarage seitlich abfließen und dann erst dort versickern bzw. auf Nachbargrundstücke fließen. Und das obwohl durch den Klimawandel davon ausgegangen werden muss, dass wir mehr Starkregenereignisse bekommen.

Müssen wir diese Punkte in spezieller Form bei einer speziellen Stelle einreichen? Oder leiten Sie das entsprechend weiter?

Danke.

Beste Grüße

Sehr geehrte Frau Hölter,

Ihr Kollege Herr Eberhard hat mir netterweise die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ zur Verfügung gestellt. Als Anwohner finde ich es richtig und wichtig, dass die Stadt sich gemeinsam mit dem Investor für Mehrfamilienhäuser einsetzt, die Wohnraum für mehr Menschen als in EFH erlauben. Darüber hinaus unterstützte ich das Vorhaben des Investors, sich bei der Vermietung vorrangig dafür einzusetzen, dass Wohnraum für Menschen entsteht, die im Viertel wohnen und ggf. aus ihren Einfamilienhäusern ausziehen wollen, da diese zu groß werden (dies wurde mir telefonisch vom Investor bestätigt). Entsprechend sinnvoll stellt sich für mich die Idee dar, altersgerechte Wohnungen zu schaffen. Der geplante Parkplatzschlüssel von 1,5 scheint mir allerdings in dem Zusammenhang deutlich zu hoch angesetzt (wohlwissend dass dies Vorgabe der Stadt allgemein ist und in die Zuständigkeit des Stadtrats fällt). Zuletzt unterstütze ich ausdrücklich die geplante Dachflächenbegrünung sowie die Installation von PV-Anlagen.

Gleichzeitig merke ich, dass sich in den letzten Monaten mehr und mehr Unruhe unter Nachbar*innen ergibt. So werden Unterschriften gegen das aktuelle Bauvorhaben gesammelt und es kursieren Gerüchte, dass das Bauvorhaben den Grundwasserspiegel negativ beeinflussen könnte sowie ein Verkehrschaos entsteht. Die bereits bestehenden Gutachten scheinen dabei noch nicht so sehr präsent zu sein. Aus dem Grund möchte ich anregen, dass zeitnah ein Format organisiert wird, in dem Architekt*in, Investor und Vertreter*innen der Stadtverwaltung zusammen mit Anwohner*innen ins Gespräch kommen. Mir scheint der bisherige Weg der linearen Kommunikation (über Zeitungsartikel und das Bürgerinformationssystem) nicht auszureichend, um entsprechend faktenbasiert über das Bauvorhaben und deren Auswirkungen aufzuklären, ohne dass Missverständnisse und Gerüchte entstehen. Dem kann durch die Möglichkeit von Rückfragen und einem direkten Austausch auf meiner Sicht vorgebeugt werden.

Zuletzt stellt sich mir die Frage, ob aufgrund des Bodengutachtens bereits eine Aussage getroffen werden kann, ob die geplante Tiefgarage einen negativen Einfluss auf den Grundwasserspiegel haben könnte oder ob dies ggf. separat geprüft wird.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Liebe Grüße,

Sehr geehrter Herr Schulz,

wir wohnen im Reiherstieg XX und sind damit angrenzende Anwohner zu der Bebauungsfläche, die nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 bebaut werden soll.

Details können sie dem folgendem Link entnehmen:

<https://www.hansestadt-lueneburg.de/rathaus/bekanntmachungen.html>

Dieser Bebauungsplan sieht unter anderem eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen vor, also einer beachtlichen Größe.

Als langjährige Bewohner des Reiherstiegs genießen wir das alltägliche Leben in unmittelbarer Nähe zur Ilmenau. Ebenso ist uns der Genuss des Lüneburger Leitungswasser sehr wichtig und steigert täglich unsere Lebensqualität. Umweltschutz und insbesondere der Wasserschutz ist eine Herzensangelegenheit unserer ganzen Familie.

Wir möchten Sie daher eindringlich auf dieses Bauvorhaben hinweisen und Sie bitten, die Vereinbarkeit der Planungen bezüglich der Unbedenklichkeit mit dem Status als Wasserschutzgebiet zu prüfen.

Aus unserer Sicht sind diese nicht damit vereinbar.

Da der B-Plan in der Hansestadt liegt, wurden Sie uns als zuständiger Ansprechpartner als Vertreter der unteren Wasserschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg genannt.

Vielen Dank für Ihre wichtige Arbeit und vorab für eine Rückmeldung. Wenn wir Ihnen durch weitere Informationen behilflich sein können, stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Per E-Mail:
Hansestadt Lüneburg
- Die Oberbürgermeisterin -
Postfach 2540
21315 Lüneburg
stellungnahme61@stadt.lueneburg.de

Lüneburg, 18.12.2022

**Unterschriftenliste gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 der
Hansestadt Lüneburg in geplanter Form im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 I BauGB**

Sehr geehrte Oberbürgermeisterin Frau Kalisch, sehr geehrte Stadt,

mit diesem Schreiben richte ich mich im Namen aller Bewohner des Stadtteils
Wilschenbruch, die die beigefügte Unterschriftenliste unterschrieben haben (im
Folgenden „die Wilschenbrucher “ genannt) an Sie.

Wir wenden uns gegen die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-
Plan) Nr. 165 der Hansestadt Lüneburg in geplanter Form und befürworten die
Aufrechterhaltung des B-Plans Nr. 6 der Hansestadt Lüneburg in bestehender Form.

Durch die Gespräche mit den Wilschenbruchern hat sich deutlich herauskristallisiert,
dass die Wilschenbrucher mit dem vom Investor Gerner geplanten Bauvorhaben in
derzeit geplanter Form nicht einverstanden sind. Dass dort einmal etwas gebaut werden

wird, war jedoch jedem klar. Die Argumente basieren hauptsächlich auf vier Säulen: Das Einfügen in die Umgebung, der Verkehr, die Naturschutzbelange und die Gemeinbedarfsfläche.

Die B-Pläne des Stadtteils Wilschenbruch umfassen weitestgehend eine GRZ und gleichzeitig GFZ von 0,2 bis 0,25. Diese Werte wurden bei den Bauanträgen- und genehmigungen der Bewohner Wilschenbruchs penibel eingehalten. Die Stadt hat, auf Grundlage der Einhaltung der GRZ und GFZ, Bauvorhaben – auch kleinere – untersagt, aber z.B. auch strenge Vorgaben in Bezug auf zu verwendende Baumaterialien o.Ä. getätigt. Dies steht absolut im Widerspruch zu der GRZ und GFZ bei dem geplanten B-Plan Nr. 165. Auffällig ist, dass die GFZ (absichtlich?) nicht angegeben wurde und mit einer GFZ von mindestens 0,45 zu rechnen ist. Dies ist mehr als eine Verdopplung und lässt die Wilschenbrucher sehr stutzig werden. Auch die erlaubte Höhe von 10 m ist ungewöhnlich für Wilschenbruch. Es ist mitunter oberste Priorität der Wilschenbrucher, dass der Charakter des Stadtteils erhalten bleibt, sich Bebauungen in die Umgebung einfügen und eine Gleichberechtigung in Bezug auf Bauvorschriften herrscht.

Ein weiterer großer Sorgenfaktor der Wilschenbrucher ist die Verkehrsproblematik. Für Menschen, die in Wilschenbruch leben und tagtäglich am Verkehrsgeschehen teilnehmen, ist das vorgelegte Verkehrsgutachten nicht nachvollziehbar. Spaziergänger, Fahrradfahrer, aber insbesondere unsere Kinder und Schulkinder, die die Straßen täglich nutzen müssen, werden schon jetzt von Autos mit hoher Geschwindigkeit und ohne Sicherheitsabstand überholt, da teilweise die Straßenverhältnisse es nicht anders zulassen. Die Kinder müssen die Straße nutzen, da Fußwege nicht vorhanden sind, nicht befahrbar sind oder von PKWs zugestellt werden. Hier haben sich insbesondere Eltern schon des Öfteren an die Stadt und die Polizei gewandt, damit die Straßen in Wilschenbruch sicherer werden. Es wird jedoch kaum etwas getan und es stellt sich die Frage, wie die bereits angespannte Verkehrssituation, noch mehr PKWs aufnehmen soll. Es wird dringend ein ausgereiftes Verkehrskonzept von Nöten sein.

Ein weiterer zentraler Punkt sind die Naturschutzbelange. Wir wohnen am Rande eines Natur- und Landschaftsschutzgebietes und in einem Wasserschutzgebiet. Wir Wilschenbrucher erleben tagtäglich mit welchen Wildtieren - teils unter Naturschutz stehende Tiere - wir uns den Lebensraum teilen. Außerdem besteht – auch auf dem zu

bebauenden Grundstück – ein alter schützenswerter Baumbestand. Insbesondere in Hinblick darauf, dass wir nicht grundlos eine „grüne “ Regierung in Lüneburg haben, ist es für uns Wilschenbrucher noch unverständlicher, weshalb diesen Belangen nicht mehr Aufmerksamkeit und Schutz gewährt wird. Die geplante massive Bauweise und Verdichtung vernichtet den Lebensraum der Flora und Fauna in erheblichen Maße und trägt zur Erwärmung des Gebiets deutlich bei.

Außerdem ist es für uns nicht nachvollziehbar, wieso trotz jahrelanger Bemühungen kein öffentlicher Spielplatz auf der zu bebauenden Fläche vorgesehen ist. Die Stadt hat jahrelang damit argumentiert, dass es keine passende Fläche hierfür gäbe. Nun fragen sich die Wilschenbrucher, weshalb nicht diese Fläche, welche eine Gemeinbedarfsfläche ist, genutzt wird?

Insbesondere in Hinblick auf die vorgetragenen Argumente möchten wir Sie darum bitten, die Belange der Wilschenbrucher bei Ihrer Planung zu berücksichtigen. Wir befürworten daher die Beibehaltung des B-Plans Nr. 6 der Hansestadt Lüneburg und richten uns ausdrücklich gegen den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 165 der Hansestadt Lüneburg in geplanter Form!

Mit freundlichen Grüßen und im Namen der Wilschenbrucher

Anlagen:

- Unterschriftenlisten als PDF

Lüneburg, den 14.12.2022

Stellungnahme und Fragen zum Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 165 "Reiherstieg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei Durchsicht der Dokumentation dachte ich ursprünglich: Nachverdichtung muss man halt akzeptieren, Wohnungen werden gebraucht. Der Entwurf sieht ja ganz adrett aus. Vielleicht kann man die Stadt ja noch dazu bringen, die Pflicht auf Anlage einer öffentlichen Spielfläche anzuerkennen oder Verbesserungen der Verkehrssituation einzuplanen.

Täuschungsversuch

Entsetzt hat mich dann, dass im Rahmen eines Rechtsgutachtens zu Tage kam, dass die Öffentlichkeit mit geschönten und perspektivisch verzerrten "Visualisierung" des Vorhaben (Begründung Abb. 3) offenbar gezielt getäuscht werden sollte. Dazu meine erste Fragengruppe:

1. Wie beurteilen Sie diesen Täuschungsversuch?
2. Welche Konsequenzen ziehen Sie, um solche Täuschungsversuche in Zukunft zu verhindern?

Neben der rechtlichen Beurteilung des Verfahrens hätte ich jedoch noch eine Reihe weiterer Fragen, auf die ich mir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung Antworten wünschen würde.

Prüfung Bedarf an Gemeinbedarfsfläche

Die geplante Fläche ist im geltenden Bebauungsplan als "Gemeinbedarfsfläche" ausgewiesen. Die Begründung des Bebauungsplans gibt dies sehr spezifisch als "Gemeinbedarf "Kinderheim"" an und begründet die Umplanung in ein Wohngebiet mit der Tatsache, der Bedarf an ein Kinderheim sei weggefallen.

3. Im Bebauungsplan erscheint es mir als Laie, als sei die fragliche Fläche allgemein als Gemeinbedarfsfläche ohne Zweckbindung vorgesehen und nur die aktuelle Nutzung mit "Kinderheim" angegeben.

- a. Ist die Gemeinbedarfsfläche zweckgebunden für die Nutzung durch ein Kinderheim oder sind das rechtlich zwei getrennte Sachverhalte?
- b. Falls es sich um zwei getrennte Sachverhalte handelt, warum wird es so dargestellt, als führe der Wegfall des Bedarfs an einem Kinderheim zum Wegfall des Bedarfs für eine Gemeinbedarfsfläche im Wilschenbruch?
- i. Wurde der Bedarf für eine Gemeinbedarfsfläche im Wilschenbruch überhaupt geprüft? Gibt es dazu Dokumentation?

4. Es ist unbestreitbar, dass im Wilschenbruch Bedarf für einen Spielplatz besteht. Dies geht zum einen aus der derzeitigen Gesetzeslage und Rechtsprechung hervor, zum anderen gibt die DIN 18034 Maximaldistanzen für die Erreichbarkeit von Spiel- und Bewegungsflächen vor: <6 Jahren: Bis 200 m Fußweg; 6-12 Jahren: Bis 400 m Fußweg; ab 12 Jahren: bis 1000 m Fußweg. Keiner dieser Kriterien wird von den vorhandenen Spielplätzen erfüllt. Erkennt die Stadt diesen Mangel bzw. Bedarf an einem öffentlichen Spielplatz im Wilschenbruch an?

- a. Wenn nein, was ist an der im Rechtsgutachten (geht separat zu) zitierten Rechtsprechung unzutreffend?
 - b. Wenn nein, wieso werden die Anforderungen der DIN 18034 nicht anerkannt?
 - c. Falls ja, wo sieht die Stadt verfügbare Gemeinbedarfsflächen im Wilschenbruch für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes.
 - d. Warum liegt es nicht am nächsten, eine existierende Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung eines Spielplatzes zu verwenden, anstatt sie in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen?
 - e. Warum wurde nicht in Betracht gezogen, einen Teil der Fläche als Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes zu erhalten und nur den Rest zu einem Wohngebiet umzuwidmen?
5. Ich finde es verblüffend, dass man bei der Planung direkt von einer Gemeinbedarfsfläche zu einer für das Umfeld als maximal erscheinenden

Nachverdichtung übergeht. Wurden für den Gemeinbedarf schonendere Varianten des Flächenentzugs in Betracht gezogen? Es wäre ja möglich gewesen, auf einen hohen Anteil an altersgerechtem Wohnen oder die Planung eines Mehrgenerationenhauses zu drängen, beides Verwendungen, welche der Allgemeinheit mehr nützen, als einfache Wohnfläche. Was spricht gegen ein solches Vorgehen?

6. Im Leitbild der Stadt Lüneburg werden "Begegnungszonen und Gemeinschaftsflächen" (Leitbild S. 23) gefordert. Wurde die zumindest teilweise Zweckbindung der Gemeinbedarfsfläche zur Schaffung solcher Areale in Betracht gezogen? Wenn nein, warum nicht? Benötigt der Wilschenbruch solche nicht? Wurde das geprüft?

Verkehrssituation

Es fällt auf, dass das Verkehrsgutachten alleine die Situation der KFZ betrachten. Und das, obwohl die Ausbau- und Parksituation die Benutzung der schmalen Asphaltfläche des Reiherstieges durch fahrrad-, inline- und rollerfahrende Kinder ab Kleinkindalter, Eltern mit Kinderwagen, Senioren mit Gehbehinderung erzwingt.

7. Hat die Stadt die Verkehrssicherheit der oben genannten Risikogruppen auf dem Reiherstieg geprüft?

a. wenn nein, war das unnötig?

b. wenn ja, mit welchem Ergebnis? Gibt es Dokumentation zum Ablauf der Prüfung?

8. Plant die Stadt bei zukünftigen Verkehrsgutachten weiterhin rein KFZ-orientiert prüfen zu lassen?

Das Verkehrsgutachten gibt an, die vorhandenen Einschränkungen im Begegnungsverkehr könne in Kauf genommen werden und trage zu einem niedrigerem Geschwindigkeitsniveau bei. Allerdings ist der Verkehr zu den im Gutachten angegebenen Spitzenzeiten auf dem Reiherstieg überwiegend unidirektional in Ost-West- und Süd-Nord-Richtung mit kräftiger Durchmischung insbesondere durch Schul- und Kindergartenkinder auf Fahrrad und Roller. Die Senkung des Geschwindigkeitsniveaus durch Begegnungsverkehr wird also überwiegend durch die von den Autofahrern als Hindernis empfundenen Schul- und Kindergartenkinder erreicht. Das Resultat sind häufiges Drängen und gefährliche Überholvorgänge ohne Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mindestabstände.

9. Hat die Stadt die Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit geprüft?

a. Wenn ja, mit welchem Resultat. Gibt es hierzu Dokumentation?

b. Wenn nein, wieso nicht?

10. Ist es angebracht, Schul- und Kindergartenkinder als mobile Hindernisse zur Geschwindigkeitsreduktion anzusehen?

a. Wenn nein, wie beurteilen Sie die Verkehrstechnische Untersuchung?

b. Wenn nein, welche Konsequenzen werden aus der Vernachlässigung eines solchen elementaren Fakten in der Untersuchung für zukünftige Verkehrsgutachten gezogen?

11. Welche Maßnahmen sind geplant, um die bereits aktuell schwierige Situation zu entschärfen und im Falle einer zukünftigen Bebauung nicht zu verschärfen?

a. Ist die Ausweisung des Reiherstiegs als Fahrradstraße, Anlieger frei geplant?

i. Wenn nein, warum nicht?

b. Ist die Ausweisung des Reiherstiegs als Fußweg, Fahrradfahrer und Anlieger frei geplant?

i. Wenn nein, warum nicht?

c. Sind alternative Maßnahmen zur Verkehrsverlangsamung anstelle von Schul- und Kindergartenkindern geplant?

i. Wenn ja, welche?

ii. Wenn nein, warum nicht?

12. Im Vorentwurf des Bebauungsplans finde ich keine Festsetzung der Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze. Übersehe ich das? Wenn nein, warum wird keine Anzahl festgesetzt?

Leitbild Hansestadt: "Maßvolle Verdichtung im Bestand"

In der Vorlage VO / 10104 / 22 wird wie folgt festgestellt, "...Die Festsetzungen im Bereich der bisherigen Gemeinbedarfsfläche Wilschenbruch sollen zugunsten einer **moderaten Nachverdichtung** mit Wohnbebauung geändert werden."

Tatsächlich soll die Dichte der Wohneinheiten von derzeit ca. 0,9 Wohneinheiten pro 1000 m² im anliegenden Wilschenbruch nun auf ca. 5,1 Wohneinheiten pro 1000 m² im Plangebiet erhöht werden.

13. Ist eine Erhöhung der Wohnungsdichte um den Faktor 5 tatsächlich "maßvolle Verdichtung im Bestand"?

- a. Wenn ja, ab welchem Faktor hört "maßvoll" auf?
- b. Wenn nein, weshalb soll das Leitbild der Hansestadt nicht für den Wilschenbruch gelten?

Gesamtkonzept

Wenn die Stadt eine deutliche Nachverdichtung in einem so gering besiedelten Gebiet wie dem Wilschenbruch plant, ist jedem klar, dass eine Genehmigung als Präzedenzfall auch zukünftige weitere Nachverdichtung nach sich ziehen wird. Solch ein Schritt sollte nicht ohne langfristiges Konzept unternommen werden. Deshalb als letzte Frage:

14. Gibt es ein Gesamtkonzept für den Wilschenbruch, welches eine derart massive Nachverdichtung berücksichtigt und die bekannten Einschränkungen (insbesondere Verkehrswege) berücksichtigt?

- a. Wenn ja, wo dokumentiert?
- b. Wenn nein, ist es nachhaltig, eine derartige Nachverdichtung anzustoßen, ohne sich Gedanken über die längerfristigen Folgen zu machen?

Ich hoffe, meine Fragen und Vorbehalte verständlich formuliert zu haben und freue mich auf ausführliche Erläuterungen. Bei Fragen bin ich unter der oben angegebenen Anschrift erreichbar.

Per E-Mail!

Hansestadt Lüneburg

Die Oberbürgermeisterin

Postfach 25 40

21315 Lüneburg

stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 „Reiherstieg“ der Stadt Lüneburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Artikel „Filetstück soll bebaut werden“ der LZ vom 02.Juni 2022 wurde berichtet, dass der Bebauungsplan für die Fläche Reiherstieg 16 von Gemeindebedarfsfläche in Wohnbebauung geändert werden soll, da es das Kinderheim, das darüber abgesichert war, ja nicht mehr gibt. Zum einen war auf dem Gelände schon über viele Jahre eine stationäre Therapieeinrichtung für Drogenabhängige mit Kindern, deshalb mit angegliedertem Kindergarten angesiedelt. Nach Auflösung dieser Einrichtung und deren Abriss hat der damalige OB Herr Mädge den Bewohnern von Reiherstieg XX versichert, dass der Investor Herr Gerner natürlich weiter an die Vorgabe der Gemeindebedarfsfläche gebunden sei (s. dazu Stellungnahme Anwohner Reiherstieg 17 vom 15.12.2022).

Was bedeutet nun Gemeindebedarfsfläche? Hierzu Informationen von Wikipedia:

„Gemeinbedarfsfläche ist ein Begriff aus dem Bau- und Planungsrecht. Das Baugesetzbuch regelt in § 5 (Inhalt des Flächennutzungsplans) und § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) die Darstellung bzw. Festsetzung dieser Flächen in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Auf solchen Flächen dürfen nur Einrichtungen und Anlagen errichtet werden, die der Allgemeinheit dienen, beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, soziale oder kulturelle Gebäude und Einrichtungen.“

Das heißt nach meinem Verständnis, dass eine Gemeindebedarfsfläche vielfältigsten Zwecken dienen kann nicht einfach wegfällt, weil eine bisherige Einrichtung nicht mehr existiert.

Deshalb fordere ich die Stadt auf, alle in obiger Definition angegebenen Einrichtungen bzw. deren Träger, aber auch die Einwohner von Wilschenbruch von der Gemeindebedarfsfläche Reiherstieg 16 zu informieren und zu klären, ob aus deren Sicht Bedarf besteht. Ohne diese Klärung würde die Stadt aus meiner Sicht eine Pflicht verletzen, auf jeden Fall aber fahrlässig die Chance vergeben, die Investoren zumindest zum Teil – wie damals von Herrn Mädge angedacht – zu etwas zu verpflichten, was dem Allgemeinwohl zugutekäme.

Mit freundlichen Grüßen

Per E-Mail!

Hansestadt Lüneburg
Die Oberbürgermeisterin
Postfach 25 40
21315 Lüneburg

stellungnahmen61@stadt.lueneburg.de

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß

§ 3 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165
„Reiherstieg“ der Stadt Lüneburg

Sehr geehrte Damen und
Herren,

in Ergänzung zu der von XXX in Namen mehrerer Wilschenbrucher in Kürze vorgelegten Stellungnahme bezüglich oben genannter Angelegenheit möchten wir diese um einige Gesichtspunkte ergänzen, die uns Bewohner (Hauseigentümer und Mieter) von Reiherstieg XX besonders betreffen. Denn unsere Häuser/Grundstücke grenzen im Osten unmittelbar an das vorgesehene Bauvorhaben Reiherstieg 16.

Zur Vorgeschichte: Nachdem ca. 2015 klar geworden war, dass Herr Gerner nicht nur das ehemalige LSK-Gelände, sondern auch das Grundstück Reiherstieg 16 gekauft hat und erschließen will, haben wir Anwohner vom Reiherstieg XX den damaligen Oberbürgermeister Herrn Mädge zu einem Gespräch eingeladen. In diesem Gespräch erklärte Herr Mädge, dass Herr Gerner natürlich an die Vorgabe der Gemeinnutzfläche gebunden sei. Deshalb sei geplant, zum Reiherstieg hin ein Seniorenheim oder ein ähnliches Projekt, das die Kriterien der Gemeinnutzfläche erfüllt, zu bauen, dahinter dann einzelne Einfamilienhäuser, die dem Umfeld angepasst sind. Da war keine Rede von 40 Wohneinheiten, von dreistöckigen Wohnklötzen. Darauf haben wir uns verlassen.

1. Bei den Häusern von Reiherstieg XX beträgt die Firsthöhe 8,70 m, die Traufhöhe nur 3,50 m! D.h., schon sehr früh läuft das Dach spitz zu, es gibt kein zweites vollständiges Geschoss, das Obergeschoss hat bereits Schrägen und Giebel.

Wenn jetzt bei den Häusern 1-3 von Reiherstieg 16, die uns unmittelbar betreffen, die Firsthöhe 10,0 m beträgt, d.h. also noch 1,30 m höher ist als die Firsthöhe unserer Häuser, würde das für uns bedeuten, dass unser Blick nach Westen von einer fast durchgängigen Häuserwand geblockt wird, es über längere Zeiträume im Jahr zu einer Verschattung unserer Grundstücke kommt, da die Sonne früher hinter den Häusern von Reiherstieg 16 untergeht. Das Ausmaß kann man auf der Abb. 9 der Anwalts-Stellungnahme ahnen. Die dort im Vordergrund rechts angedeutete Hecke stellt die Grenze zu unseren Grundstücken dar. Sollten die in der Zeichnung angedeuteten Solaranlagen dazukommen, wäre diese Einschränkung noch gravierender.

Eine so hohe und massive Bauweise gibt es in Wilschenbruch bisher noch an keiner Stelle!

Im Klartext muss man sagen, dass ein Staffelgeschoss unabhängig von bautechnischen Definitionen **faktisch ein 3. Geschoss ist**, ganz im Unterschied zu unseren Häusern. V.a. auch im Unterschied zu der eingeschossigen Bebauung davor, denn angrenzend an unsere Grundstücke befand sich früher der Kindergarten der therapeutischen Einrichtung mit einem Flachdach. Die grundlegenden Überlegungen, dass sich dadurch der Wilschenbrucher Bebauungscharakter im Kern massiv verändern würde, wird in dem Schreiben des Anwalts ausführlich dargelegt.

Deshalb unsere Forderung: Um einer massiven Nachverdichtung entgegenzuwirken, das zusätzliche Verkehrsaufkommen – auch gemessen an den beengten Verhältnissen im Reiherstieg – in einem noch erträglichem Maß zu halten und die Sicht von den Anwohnern von Reiherstieg XX zu erhalten, fordern wir mindestens den Verzicht auf ein Staffelgeschoss, **besser noch statt der massiven Bauten Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser entsprechend der Bebauung von Reiherstieg XX**. Das wäre eine harmonische und organische Ergänzung.

2. Die vorgesehene Tiefgarage ist nahe an der Grenze zu unseren Grundstücken vorgesehen. Um ungünstige Auswirkungen auf unsere Häuser und Grundstücke zu vermeiden, haben wir folgende Forderungen:

Wir möchten für uns Anwohner von Reiherstieg XX vor Beginn und nach Ende der Baumaßnahmen eine Begutachtung zur Beweissicherung , um ggf. bei Schäden durch die Baumaßnahme etwas Nachweisbares in der Hand zu haben. Da vermutlich über einen längeren Zeitraum Grundwasser abgepumpt werden muss, fordern wir, dass dabei eine maximal leise Pumpe zum Einsatz kommt. Denn eine entsprechende Lärmbelästigung haben wir bei den Baumaßnahmen der Häuser Am Wilschenbruch bereits erlebt und erlitten.

Und wir wünschen eine Stellungnahme in Bezug auf die Auswirkungen, die das Absenken des Grundwassers auf die Bausubstanz unserer Häuser, aber auch auf unsere Gärten haben kann.

Sind bei dem für die Tiefgarage nötigen Aushub Auswirkungen auf die Buchenhecke, die Grundstück Reiherstieg 16 und XX trennt, zu befürchten?

3. Grundsätzliche Frage: Aus dem Lageplan ist wenig ersichtlich, was in Bezug auf die Begrünung des ganzen Geländes vorgesehen ist. Die Flächen über der Tiefgarage werden ja maximal versiegelt sein. Ist ausreichend Ausgleich vorgesehen?

Wir Anwohner von Reiherstieg XX sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung, wenden uns aber gegen diese übermäßige Nachverdichtung mit allen Folgen.

Ja, wir leben hier im Reiherstieg - jedenfalls bislang - in einer guten Wohnlage, das ist uns bewusst. Das heißt aber auch, dass wir zu einem früheren Zeitpunkt entsprechende Preise für unsere Häuser in dieser Wohnlage bezahlt haben bzw. vergleichsweise hohe Mieten zahlen. Und diese Entscheidung im Vertrauen darauf getroffen haben, dass die Stadt das Gebiet ausgehend von der vorhandenen Bebauung angemessen und behutsam weiterentwickelt. Sie es dabei nicht an der Rücksichtnahme auf die Belange der hier schon lebenden Anwohner fehlen lassen wird. So hat es der frühere OB (s.o.) auch in Aussicht gestellt. Wir hoffen, in diesem Vertrauen in die Politik und deren Entscheidungsträger nicht enttäuscht zu werden.

Die Auswirkungen der Nachverdichtung, für uns speziell die geplante dichte und v.a. hohe Bebauung, würden diese Wohn- und Lebensqualität massiv verändern, trotz sonst steigender Preise würde die geplante Bebauung für unsere Grundstücke bestimmt eine Wertminderung bedeuten.

Mit freundlichen Grüßen