

Stellungnahme(n) (Stand: 03.01.2018)

Sie betrachten: 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/02 \"Milser Heide\"
 Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
 Zeitraum: 05.12.2017 - 05.01.2018

Kontakt:	[REDACTED]
Bürger ID:	[REDACTED]
Stellungnahme:	Erstellt am: 03.01.2018 Meinen Einspruch habe ich heute auch schriftlich im Bürgerbüro abgegeben. Anhänge: [REDACTED]_leo_bebau_aend__milhei__0202_einsprgemeinde.pdf

29.12.2017

Gemeinde Leopoldshöhe

Herrn Bürgermeister Schemmel

per direkter Zustellung

Änderung des Bebauungsplanes Milser Heide 02/02

Guten Tag Herr Bürgermeister Schemmel,

Hiermit erhebe ich **Einspruch** gegen die vorliegende Bebauungsplanung mit folgenden Begründungen:

1. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist allein aus dem Umstand notwendig geworden, weil der Verkehrsanbindung des Gebietes über eine Stichstraße von der Milser Heide (bisherige Planregelung) seit Jahrzehnten nicht mehr den Anforderungen entspricht.
Die Notwendigkeit einer Abkehr von Art und Maß der geltenden Bebauung ist daraus nicht herzuleiten.
Die Notwendigkeit der in der vorliegenden Änderungsplanung enthaltenen massiven Ausweitung der Bebauung in Höhe und Baukörper ist aus diesem Anlass folglich erst recht nicht herzuleiten.

Attraktive eingeschossige Einfamilienhäuser und Eigentumsbildung für junge Familien mit Kindern entsprechen nach wie vor Bedarf und Nachfrage.

2. a)
Die massive Ausweitung von bisher eingeschossiger Bauweise mit einer Traufhöhe von rd. 3,70m auf zweigeschossige Bauweise mit der durchgehenden Anhebung der Traufhöhe auf 6,20 m ist unangemessen.
b)
Unangemessen ist auch, dass die Planung über die vorgeschlagene Dachneigung bis zu 45 Grad ein drittes vollwertiges Geschoss ermöglicht.

Es fehlt für diese gravierende Ausweitung, einer Verdoppelung bis Verdreifachung zulässiger Bebauung in diesem eingeschossig geprägten Umfeld jedwede städtebauliche Rechtfertigung.

Dieses Übermaß der Veränderung ist rechtswidrig und von Ihnen als Bürgermeister zu beanstanden.

3. Vernünftige und nachvollziehbare Gründe für diese ausufernde Planung sind nicht ersichtlich und auch nicht begründet dargelegt.
Es ist auch nicht dargelegt, weshalb die in diesem Umfeld bestehende eingeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 3,70 m in dieser Änderungsfläche nicht weitergeführt werden soll.
Mit diesen Maßen sind in direkter Angrenzungen an dieses Gebiete noch in den letzten Jahren Einfamilienhäuser errichtet worden, die prägend für die Gegend sind (s. Flurstücke 993,1001,622, 994, .999,1000, 902 Hinterlandbebauung etc.

Jegliche Abwägung Ihrerseits fehlt dazu, obwohl städtebauliche Gesichtspunkte es gebieten würden, eben gerade zu verhindern, dass dort eine Art „Exklave“, ein Fremdkörper, entsteht, der durch Höhe und Baumasse von weitem sichtbar als solcher auch zu identifizieren ist.

Die Uraltbebauung eines der antragstellenden Eigentümer veranschaulicht doch gerade am Platze, dass die Gebäudedimension mit real drei ausgebauten Geschossen in 20-facher Duplizierung in diesem Gebiet völlig unangemessen ist.

Auch eine Besichtigung vor Ort würde darüber Verklarung schaffen.

4. Die Planung berücksichtigt nicht einmal im Ansatz eine Harmonisierung mit der bestehenden eingeschossigen Bebauung in gesamten Umfeld der Milser Heide.
Ohne Augenmaß werden hier „Wohnklötze“ in einer Siedlung aus dem Boden gestampft, obwohl die gesamte Umgebung von eingeschossigen Einfamilienhäuser geprägt ist.
Ein Architekturstudent würde mit dieser Änderungsplanung durchs Examen fallen, weil er gerade die direkt angrenzende eingeschossige Umgebungsbebauung (s. Flurstücke 993, 1001,622, 994,134,999, 1000,902) gröblich missachtet.

Gröblich ist die Missachtung deshalb, weil der Planer nicht einmal für die an die genannten Einfamilienhäuser angrenzenden Planhäusern vorgesehen hat, diese in eingeschossiger Bauweise zu errichten, um wenigstens einen sanften Übergang zu den hohen Wohnblöcken herzustellen.

Gänzlich jedem Maß widerspricht, dass die Planung gerade für die „klotzigste“ Mittelbebauung mit drei Centern im Flurstück 1035 eine Reduzierung der Dachneigung auf max. 25 Grad vorsieht, die eben genau das ansonsten vorgeschlagene 3. Geschoss nicht ermöglicht.

Es ist für mich nicht nachzuvollziehen, dass die Verwaltungsleitung der Gemeinde diese Fakten nicht problematisiert.

5. Die Gründe für diese Planungs-Fehlleistung sind evident:
diese Planung ist privat beauftragt; sie berücksichtigt ausschließlich die Interessen des ausführenden Investors und seiner auftraggebenden Grundeigentümer.

Sie, als Bürgermeister, machen sich mit Ihrem bisherigen untätigen Dabeisitzen im Bauausschuss zum Erfüllungsgehilfen von privaten Gewinninteressen. Nehmen Sie Ihr Amt wahr.

Von der Gemeinde Leopoldshöhe ist zu fordern:
dass sie dem Planer grundlegende angemessene Vorgaben für die ortsspezifische Bauentwicklung macht, die dieser zu berücksichtigen hat.
Eine ordentlich geführte Gemeinde bestimmt das Planungsgeschehen selbst.
Der Planer muss der Erfüllungsgehilfe der Gemeinde sein, nicht anders herum.

Zur Historie, die zu kennen, die Entscheider ein Anrecht haben, gehört übrigens folgendes:

Änderungsplanungen in diesem Gebiet sind bisher nicht an der Gemeinde gescheitert, sondern an der Uneinigkeit derjenigen Grundeigentümer, die jetzt den Planer beauftragt haben, nicht etwa an Nachbarn.
Vor mehr als zehn Jahren hat die Gemeinde mehrere Änderungsvorschläge für diesen Teil des Bebauungsplanes erarbeitet, mit derselben Verkehrserschließung von der Heeper Straße her, wie jetzt auch.
Nach einer beispielhaften Präsentation der Vorschläge durch einen Bauamtsmitarbeiter im Sitzungssaal des Rathauses (tempora mutantur) sind diese sämtlich an der Uneinigkeit dieser Eigentümer gescheitert:
Jeder dieser Eigentümer war der Ansicht, die Straßenflächen sollten gefälligst in den Grundstücken der Anderen liegen.
Diese Eigentümer haben dort selbst jede sinnvolle bauliche Entwicklung blockiert.

Für das hurtige Arbeitstempo, mit dem die Gemeinde (nunmehr in anderer Personalkonstellation) verfährt, gibt es also keinen sachlichen Grund.

Genaueres Hinsehen und gründliche Prüfung sind hier angebracht ist.

Es ist zu beanstanden, dass Gewichtung und Abwägung seitens der Gemeinde bisher fehlen.

Die Leitung der Gemeinde ist hier gefordert, sich einzubringen, damit ein unkritisches Durchwinken durch die Gemeinderäte, die schließlich als „Freizeitparlamentarier“ unter dem Druck stehen, ein Pensum schlichtweg auch zu bewältigen, vermieden wird.
Das bisherige Abnicken einer erkennbar interessensgeleiteten Planung im Bauausschuss wirkt befremdlich.

Es wäre Ihre Aufgabe gewesen, bereits im Vorfeld der Befassung des Bauausschusses, die Parlamentarier in einer Verwaltungsvorlage explizit schriftlich über die jetzigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit eingeschossiger Bauweise und 3,70 m Traufhöhe zu informieren und die von dem privat beauftragten Planer vorgeschlagenen massiven Ausweitungen (Zweigeschossigkeit mit voll ausbaubarem dritten Geschoss) auch rechtlich zu problematisieren, weil eben das gesamte Wohnumfeld durch eine deutlich niedrige Bebauung geprägt ist.

Sie, Herr Bürgermeister, haben zu vertreten, dass Sie dies unterlassen haben.

Selbst in der Sitzung keine Aufklärung von Ihnen, obwohl die Problematik doch evident ist.

Fördern durch Unterlassen ist kein anerkanntes Prinzip.

Das bisher schon entstandene „Geschmäckle“ Ihres Vorgehens haben Sie durch die „frech“ gewählte Einspruchsfrist über die Weihnachtsfeiertage und den Jahreswechsel - unter Nutzung der kompletten Schulferien - noch erhärtet.

Wohnen ist für Menschen elementar. Umsomehr müssen den Entscheidern Alternativen aufgezeigt werden, die dann gegeneinander abzuwägen sind. Daran führt kein Weg vorbei.

Dies ist nicht geschehen. Ein rechtswidriges Unterlassen.

Eine zweigeschossige Bauweise ist vor rd. 10 Jahren von der Gemeinde wohlweislich erst gar nicht vorgeschlagen worden. Die Gemeinde sollte sich an diese eigenen Planungsgrundsätze auch weiterhin halten, erst recht, weil in der Zeit danach in der Hinterlandbebauung eben keine Hochhäuser sondern Einfamilienhäuser entstanden sind (s.o.).

Die Gemeinde hat übrigens früher auch schon an anderer Stelle gezeigt, dass sie es besser kann als jetzt: in der Asemisser Allee ist nach angemessenen, sinnvollen Vorgaben der Gemeinde an den Planer eine gelungene eingeschossige Wohnbebauung mit ruhiger Wohnqualität entstanden.

6. Die bestehenden ruhigen Wohnverhältnisse im Hinterland der Milser Heide und des Pansbaches gilt es in dieser Änderungsfläche fortzusetzen. Das Gebiet ist aufgrund der idyllischen, ruhigen und dennoch zentralen Lage zur Infrastruktur geradezu ein Filetstück mit höchstem Wohnkomfort, dass von zweigeschossigen Wohnblöcken nicht angemessen repräsentiert wird.

Eine Wohnlage dieser Qualität findet sich selten in der Gemeinde und darf nicht stil- und instinktlos durch zweigeschossige Wohnblöcke mit vollwertigem 3. Geschoss „verramscht“ werden.

Der Qualität der Bauflächen muss durch eine qualitative Bebauung Rechnung getragen werden. Keine Massenbebauung mit „Klötzen“, wie vorgeschlagen.

7. Das in der Planung angelegte bauliche Übermaß erzeugt für dieses ruhige Gebiet nicht angemessene Störungs- Auswirkungen, insbesondere durch Lärm und Verkehr, so dass die angrenzenden Einfamilienhäuser eine Wertminderung erfahren, für das es keine städtebauliche Rechtfertigung gibt.
8. Aufgrund der bereits seit nunmehr 50 Jahre bestehenden Freifläche ist eine maßvolle Bebauung, wie sie das bestehende Baukonzept mit eingeschossiger Bebauung vorsieht, auch aus Gründen des Schutzes von Flora und Fauna geboten.

9. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass aufgrund der Einbeziehung von bereits bebauten Grundstücken in den Änderungsentwurf, der Gleichheitsgrundsatz verletzt sein dürfte, weil diese Grundstücke - ohne jeden plausiblen Grund für deren Auswahl - durch die Erhöhung von Art und Maß der baulichen Nutzung eine Aufwertung erfahren.

Sie als Leiter der Verwaltung haben die Aufgabe und die Verpflichtung, diese einseitig vom Investoreninteresse geleitete Planungsvorlage als solche zu etikettieren, das darin enthaltene Übermaß zu beanstanden und zu fordern, dass angemessene Alternativvorschläge unter Fortführung der eingeschossigen Bebauung vorgelegt werden, damit der bisher rechtswidrig unterbliebene Auswahlprozess darüber geführt werden kann, wie dieses hochwertige zentral gelegene Baugebiet sinnvoll gestaltet werden soll.

Eine Besichtigung vor Ort seitens der Entscheider würde helfen, das rechte Maß zu finden.

Selbst diesem Planer können Alternativen gelingen, hat er doch immerhin schon eine akzeptable Wegeführung gefunden.

Einem anderen Planer mit einer von vorn herein größeren Affinität zu einer abgerundeten harmonischen Bebauung ist nach dieser Fehlleistung natürlich der Vorzug zu geben. Auch aus Wettbewerbsgründen sollte ein anderer zum Zuge kommen, wenn man hier nicht schon „im Wort“ ist?

Die Gemeinde wird mit dieser Planung und diesem Ablauf jedenfalls Ihrer Aufgabe nach dem Baugesetzbuch nicht gerecht.

Einen eigenen Gestaltungsanspruch, am besten verbunden mit einem „Planungsethos“, wie es andere Kommunen praktizieren, darf Leopoldshöhe nicht aufgeben.

Bauten überdauern eben das Berufsleben von Beamten.

Mit freundlichen Grüßen

