

Stadt Wolfsburg
Bebauungsplan „Windmühlenberg II“

Stellungnahmen im Rahmen der
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Windmühlenberg II“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 12.02.2021 bis 26.02.2021

A. Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 5 Stellungnahmen von Grundeigentümern und Bewohnern von Grundstücken in räumlicher Nähe zum Plangebiet ein, die wie folgt behandelt wurden.

Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
A	26.02.2021	<p>hiermit möchten wir folgende Bedenken, Hinweise und Vorschläge zu den Planungen Baugebiet „Windmühlenberg 2“ in Nordsteimke einbringen. Einerseits als Bürger Nordsteimkes und Wolfsburgs, andererseits als direkte Anwohner.</p> <p>Die deutlich höheren m²-Preise beim Erwerb unserer Randgrundstücke im Vergleich zu den Inneren Grundstücken begründeten sich mit der entsprechenden Rendlage und dem damit verbundenen offenen und grünen Raum gen Westen. Diese „grüne“ Aussicht auf die westlichen Freiflächen waren für uns auch der ausschlaggebende Grund für den Grundstückserwerb. Durch die geplante Bebauung wird sich diese Lage nun deutlich verschlechtern. Wir befürchten dadurch auch eine nicht unerhebliche Wertminderung unseres Grundstückes. Umso unglücklicher sind wir natürlich aktuell über die derzeitigen Pläne, diese Freifläche zu bebauen.</p> <p>Wir bitten daher die Bebauung dahingehend zu überdenken, dass ein deutlicher Grüngürtel zwischen den bestehenden und neuen Grundstücken erhalten bleibt. Weit mehr als in den aktuellen Planungen ersichtlich. Einen entsprechenden Vorschlag habe ich auf der zweiten Seite in der Karte eingezeichnet. Das bedeutet eine Verkleinerung der auf der Südseite des Zuweges Hochbehälter geplanten Grundstücke oder Reduzierung der Grundstücke auf 2 (ca. 3000m²) oder 3 (ca. 2000m²).</p>	<p>Die Einwände werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Grundeigentümer die mit einer Bebauung auf nahe gelegenen Grundstücken verbundenen Lageveränderungen ihres Grundstücks im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen haben. Jeder Grundeigentümer, der am Rand von Ortschaften baut, muss damit rechnen, dass weitere Baugebiete am Ortsrand entstehen, die zu Lageänderungen seines Grundstücks führen. Unzumutbare Beeinträchtigungen, wie sie durch eine "erdrückende Wirkung" benachbarter Bebauung entstehen, sind aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit, der Höhenbeschränkung und des Abstandes der überbaubaren Flächen nicht zu erwarten.</p> <p>Bodenrechtliche Spannungen zwischen den benachbarten Wohnnutzungen, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen größere Abstände oder Grüngürtel erfordern würden, sind nicht erkennbar. Ein Grünstreifen mit einer Breite von 20 Metern bis zum Weg ist bereits im Bebauungsplan "Am Spiebusch" festgesetzt. Im Plangebiet ist ein weiterer Pflanzstreifen mit einer Breite von 3 Metern vorgesehen. Weitere Abstände sind nicht erforderlich. Sie würden nur zu einer Zersiedlung führen und dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden widersprechen.</p>

	<p>Außerdem gehe ich davon aus, dass die für uns geltende 1 ½ stöckige Bauweise mit der für den Spiebusch geltenden Dachform (harmonische Randansicht des Dorfes) ebenfalls dort angewendet wird.</p> <p>Das Gelände südlich des Zuweges Hochbehälter wird durch Anwohner und viele Bürger Nordsteimkes und auch eines deutlich grösseren Einzugsgebietes als Teil eines beliebten kleineren Naherholungszieles genutzt. Sei es für Spaziergänge, Fahrradfahren, zum Drachen steigen lassen mit Kindern, zum Gassi gehen oder einfach nur zum Verweilen. Auch unsere kleineren Mitbewohner tummeln sich hier gerne auf den Wiesen. Daraus ergibt sich der Wunsch und die Bitte, die Bebauung mindestens dahingehend zu überdenken, dass ein möglichst breiter Grüngürtel erhalten bleibt, wo sowohl links als auch rechts des Weges genügend Freiraum zur Verfügung steht. Grundsätzlich sollte die Baufläche deutlich kleiner gehalten werden (das gilt auch für die Zuwegung) und die größere verbleibende Freifläche als Raum für alle Bürger aufgewertet werden. Zum Beispiel mit gezieltem Anlegen von Wildblumenwiesen und punktuellen Aufforsten an den Rändern mit Gehölzen und Sträuchern. Bei dem Erhalt grösserer zusammenhängender Wiesenflächen wird vielleicht auch der Rotmilan in Zukunft noch seine Kreise ziehen. Neben dem grossen Faktor „Erhalt von siedlungsnahem grünem Freiraum“ für die Bürger (Wir hatten mal den Anspruch der Großstadt im Grünen!) ist es grundsätzlich für mich gerade in der heutigen Zeit des ökologischen Umdenkens nicht nachvollziehbar, warum solche Flächen ohne Not verschwinden müssen.</p> <p>Wie ist hier der Bedarf an 6 größeren Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken begründet. Reichen die derzeit in Umsetzung befindlichen riesigen Baugebiete nicht aus?</p>	<p>Die Festsetzungen orientieren sich mit der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss an der auch für den Bebauungsplan Spiebusch gelten Geschossigkeit. Abweichend davon ist jedoch vorgesehen, die Bebauung mit Flachdächern zu gestalten. Aufgrund des Abstandes setzt sich das neue Baugebiet deutlich vom Bebauungsplan "Am Spiebusch" ab. Es ist eine architektonisch im Gebiet abgestimmte Gestaltung der Bebauung vorgesehen. Die Höhen der Gebäude soll aufgrund der Wirkungen im Landschaftsbild nicht zusätzlich durch geneigte Dächer erhöht werden. Die örtliche Bauvorschrift setzt daher die Gestaltung mit Flachdächern fest.</p> <p>Der vorhandene für die Naherholung genutzte Weg bleibt erhalten. Bei allen Wiesenflächen, die sich im Plangebiet befinden, handelt es sich derzeit um Grünlandflächen in landwirtschaftlicher Nutzung, für die ein allgemeines Betretungsrecht nicht besteht. Die Zugänglichkeit wurde bisher durch den privaten Eigentümer geduldet. Als öffentliche Grünflächen für das Baugebiet "Am Spiebusch" sind die im Gebiet dieses Bebauungsplanes befindlichen öffentlichen Grünflächen östlich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt. Weiterhin wird eine Zuwegung in einer Breite von 5 Metern zu den Wiesenflächen nordwestlich des Plangebietes (Rodelhang) von der Erschließungsstraße des Plangebietes entlang der Grenze des Trinkwasserhochbehälters offengehalten. Es bestehen somit ausreichend durch die Betroffenen nutzbare Grünbereiche. Die Bestimmung weiterer Flächen als öffentlich zu nutzende Grünflächen erfordert einen erheblichen Kostenaufwand durch den Ankauf der Flächen und die folgende Unterhaltung, der für das Baugebiet "Am Spiebusch" aufgrund der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Flächen und des Angrenzens der offenen Landschaft südlich des vorliegenden Plangebietes im Vergleich mit anderen Baugebieten nicht gerechtfertigt ist.</p> <p>Hierzu ist darauf zu verweisen, dass die Stadt Wolfsburg anstrebt für alle Bevölkerungsgruppen Wohnangebote bereitzustellen. Für die vorliegend geplanten größeren Grundstücke sind ergänzend auch die Be-</p>
--	--	---

		<p>Zusammenfassung: Deutlich weniger Flächenverbrauch, Reduzierung der Anzahl Grundstücke südlich der Zufahrt, Ausweisung eines deutlichen Grüngürtels zwischen Alt- und Neubebauung, Minimal gestaltete Zuwegung, Erhalt von grösseren zusammenhängenden Freiflächen Umgestaltung der verbleibenden Freiflächen (ökologisch und Bürgerfreundlich), Bauweise wie im Spiebusch</p>	<p>lange der Wirtschaft (§ 1 Abs.6 Nr.8a BauGB) anzuführen. Das Anwerben von Führungskräften für die Forschung und Industrie erfordert neben der Bereitstellung attraktiver Jobs auch sogenannte weiche Standortfaktoren, hierzu gehört die Bereitstellung attraktiver Wohnangebote für die Nachfrage von Führungskräften und Entwicklern. Diesem Ziel dient die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Zu den Sachverhalten wurde vorstehend Stellung bezogen.</p>
B	01.03.2021	<p>ich habe in der Zeitung gelesen, dass die Fläche beim Wasserbehälter bebaut werden soll. Dort stand auch, dass der B-Plan online zu sehen sein sollte. Auf der angegebenen Seite waren aber nur Gutachten zu sehen und kein B-Plan. Unter der dort angegebenen Nummer hat man erst Niemanden erreicht und dann war die Dame nicht auskunftsfähig und verwies mich an Sie. Bitte stellen Sie mir den B-Plan zur Verfügung. Des Weiteren sollten Sie den B-Plan online für die Allgemeinheit zur Verfügung stellen und auch die Allgemeinheit darüber informieren.</p>	<p>Die Einwände werden teilweise berücksichtigt. Die Unterlagen standen Online in der Zeit vom 12.02.2021 bis 26.02.2021 zur Verfügung. Durch die frühzeitige Beteiligung wurde die Allgemeinheit informiert. Der Rat der Stadt Wolfsburg hat bereits in seiner Sitzung am 18.11.2015 (Vorlagennummer V 1712/2015) beschlossen, den Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ in Nordsteimke aufzustellen. Im Jahre 2018 wurde ein Vorentwurf des Büros Funke (Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung) der Öffentlichkeit vorgelegt. Aufgrund der damaligen Biotopkartierung und der vorhandenen Altlasten sollte dann ein Teilbereich des Vorentwurfes des Bebauungsplanes aus dem bebaubaren Bereich herausgenommen werden und als geschützter Grünlandbereich einschließlich geschützter Strauchhecken (HFS) sowie Altablagerungsflächen festgesetzt werden. Daher wurde eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange seitens der Stadt Wolfsburg im Februar 2021 initiiert. Bei der Beteiligung in der Zeit vom 12.02.2021 bis 26.02.2021 handelte es sich um die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, welche rein rechtlich nicht mehr erforderlich gewesen wäre - in diesem Zeitraum konnten Stellungnahmen abgegeben werden. Dennoch wird eine weitere erneute Beteiligung noch erfolgen - die Regelbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB / Dauer 30 Tage - auch diese wird seitens der Stadt bekannt gemacht. In diesem Zeitraum besteht nochmals die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.</p>

		<p>Kann man das Bauvorhaben noch verhindern? Werden das Buschwerk und die Bäume dort gefällt?</p> <p>Hier in der Nachbarschaft am Spiebusch sind einige Leute sehr daran interessiert was da gebaut wird bzw. nicht sehr erfreut, dass die schöne Wiese bebaut werden soll.</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit können Stellungnahmen abgegeben werden. Über deren Berücksichtigung entscheidet der Stadtrat. Bis auf die standortfremden Nadelgehölze sind alle das Plangebiet prägenden Bäume und Hecken zu Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
C	25.02.2021	<p>hiermit möchten wir zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ in Wolfsburg, Nordsteimke Stellung nehmen. Im Bericht über die Asphaltuntersuchung vom 08.03.2017 sind bei den beiden Asphaltproben aus der bestehenden Zuwegung zwischen der Straße „Am Windmühlenberg“ und dem Wasserhochbehälter PAK-Werte über dem kritischen Grenzwert festgestellt worden. Im Bohrkern 1 (BK1), der sich direkt hinter unserem Grundstück befindet, ist aufgrund des Ergebnisses des Asbestgehaltes gemäß TRGS 517 eine Einhaltung von Arbeitsschutzmaßnahmen beim Abbau des bestehenden Asphalts erforderlich. Die Empfehlungen für Arbeitsschutzmaßnahmen finden leider in dem „Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einschließlich Angaben zum besonderen Artenschutz“ sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ im Ortsteil Nordsteimke, Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan, Stand 24.01.2021 keine Berücksichtigung. Die Konfliktanalyse hinsichtlich der menschlichen Gesundheit enthält keinerlei Hinweise auf den nötigen Schutz für die Anwohner während der Entfernung des bestehenden Asphalts, welcher als gefährlicher Abfall eingestuft wird. Wir sehen es als dringend notwendig an, dass auch für den Schutz unserer Kinder und uns Erwachsenen entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Im direkt angrenzenden Bereich auf unserem Grundstück befindet sich die Sandkiste, Spielfläche und Schaukel unserer Kinder, ebenso Obstpflanzen und -bäume. Eine Kontamination unseres Grundstücks muss ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Erschließung des neu bebauten Gebietes „Windmühlenberg II“ geschieht von Nordosten über die Straße „Am Windmühlenberg“. Die Straßenführung wird direkt an unser Grundstück grenzen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist laut Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Windmühlenberg II“ noch nicht abschließend festgelegt, ob die Zufahrtsstraße öffentlich gewidmet wird oder eine Privatstraße bleibt. Da die Zufahrt zu unserem Grundstück bereits über den „Juraring“ sichergestellt ist, sind wir nicht</p>	<p>Die Einwände werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der Sachverhalt der Asphaltuntersuchung bedarf im Bebauungsplan keiner Behandlung. Der Bebauungsplan ist eine bodenrechtliche Planung, die sich mit der Widmung der Flächen für die im Plan festgesetzten Nutzungen beschäftigt. Hinsichtlich der Festsetzungen einer Verkehrsfläche ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob diese auf der festgesetzten Fläche herstellbar ist. Die Asphaltuntersuchung dient dazu, die Erschließungskosten für den Bebauungsplan sachgerecht beziffern zu können, da eine Entsorgung des alten Asphalts nach den abfallrechtlichen Bestimmungen mit erheblichen Kosten verbunden ist. Die Vorgehensweise und erforderliche Schutzmaßnahmen beim Aufbruch und der Verladung des Asphalts sind durch verordnungsrechtliche Bestimmungen geregelt, die einen umfassenden Schutz der Anwohner gewährleisten. Diese Maßnahmen sind Bestandteil der Ausführung der Erschließung und nicht Inhalt der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie bedürfen mit Verweis auf die bestehenden verordnungsrechtlichen Regelungen keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. Unabhängig davon wird der Schutz der Anwohner gewährleistet.</p> <p>Inzwischen ist festgesetzt worden, dass es sich um eine Privatstraße handelt. Für Privatstraßen ist die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nicht zulässig.</p>

		<p>bereit Kosten für die Erschließung und Umsetzung des neuen Baugebietes zu übernehmen. Wir haben großes Interesse, dass die Zufahrtsstraße eine Privatstraße für ausschließlich Anlieger bleibt, nicht nur unter dem Aspekt der Erschließungskosten, sondern auch vor dem Hintergrund von zunehmenden Lärmemissionen durch den Zufahrtsverkehr. Wir begrüßen die Entscheidung, die an unser Grundstück angrenzende Straße bei der Erschließung des Baugebietes auf nur 6,50 m zu erweitern, um die Passierbarkeit für öffentliche Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Eine Nutzung dieser Straße darüber hinaus durch öffentlichen Busverkehr würde für uns eine inakzeptable Erhöhung von Lärmemissionen bedeuten.</p> <p>Sollten Schäden auf unserem Grundstück hinsichtlich Bepflanzung, Bebauung und Boden während der Bauphase entstehen, muss geklärt sein, dass der Verursacher dafür aufkommt.</p> <p>Die Aussicht auf das landschaftliche Bild und direkte Angrenzung an die freie Landschaft haben für uns eine besondere Bedeutung und waren ausschlaggebende Argumente zum Kauf unserer Immobilie. Durch eine nah angrenzende Bebauung an unser Grundstück müssen wir eine Verminderung unseres Grundstückswertes befürchten. Daher ist es für uns wichtig, dass der Investor im weiteren Verfahren durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einen angebotsbezogenen Bebauungsplan nicht von dem jetzigen Entwurf der Bebauung im Hinblick auf Standort der Einfamilienhäuser und deren Zufahrten abweichen kann und die grüne mit „S“ gekennzeichnete Fläche, in der sich die Altablagerungen befinden, unbebaut bleibt.</p> <p>Wir halten uns vor im weiteren Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung zusätzliche Einwände abzugeben und unsere Stellungnahme zu erweitern.</p>	<p>Der Ausbau des Wendehammers erfolgt für das 3 achsige Müllfahrzeug. Eine Wendemöglichkeit für Busse besteht daher nicht.</p> <p>Der Sachverhalt ist gesetzlich geregelt und bedarf daher keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Dies ist auch weiterhin gegeben.</p>
D	15.02.2021	<p>Die Bürgerin äußert sich nach Ihrer Angabe im Auftrag der Anwohner vom Windmühlenberg in Nordsteimke.</p> <p>Als der Artikel über das Mini-Baugebiet in der WAZ erschien, war hier große Aufregung und großes Ärgernis. Wir möchten darauf hinweisen, dass wir hier keine Baustraße für diese 6 Häuser am Wasserhochbehälter haben wollen.</p> <p>Letztes Jahr wurde hier von der Stadt Glasfaser verlegt und die Bürgersteige neu gepflastert, worüber wir uns nach so vielen Jahren sehr darüber gefreut haben. Dann wurden neue Rohre gelegt, wegen der Kanalisation, es wurden größere Rohre gelegt. Auch da hatten wir</p>	<p>Die Einwände werden nicht berücksichtigt.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die Straße Am Windmühlenberg eine öffentlich gewidmete Straße ist und dem Gemeingebrauch dient. Die bisher durchgeführten Arbeiten der Erneuerung der Kanalisation und des Ausbaus des Glasfasernetzes wurden zum Nutzen der Anwohner</p>

		<p>Baufahrzeuge hier oben auf dem Berg. Es reicht nun langsam. Wenn am Wasserhochbehälter für eine Elitäre Schicht aus Wolfsburg gebaut werden muss (selbstverständlich wieder einer der schönsten Plätze von Wolfsburg), dann bitte schön, möchten diese Leute sich auch eine eigene Baustraße bauen lassen. Möglichkeit besteht über die Graf v. der Schulenburgstraße und auch auf dem Schotterweg zwischen Nordsteimke und Barnstorf. Hier oben auf dem Windmühlenberg sind mittlerweile mehrere kleine Kinder hinzugezogen. Ab Mai kommt eine neue Familie mit zwei kleinen Kindern, worüber wir uns sehr freuen. Auch stehen Autos auf der Straße, da in jedem Haushalt 2-3 Autos vorhanden sind. Diese Kinder sollen sich frei und ohne Angst auf unserer Straße bewegen können. Hier oben wird sehr viel Rücksicht auf Kinder und ältere Nachbarn genommen. Es gibt Ausweichmöglichkeiten und wir möchten von Ihnen wissen, wie wir uns zu verhalten haben, da wir uns dagegen wehren möchten. Es kann doch nicht sein, dass man sich alles gefallen lassen muss als anständiger Steuerzahler.</p> <p>Auch das darauf hingewiesen wird, das eventuelle Schäden durch Bauverkehr entstehen könnten, diese zügig repariert werden. Das dieses Baugebiet nicht in einem Jahr fertig ist, wissen wir alle.... Wie viele Jahre sollen wir warten, bis diese Schäden repariert werden und diese Schäden werden kommen und zwar nicht zu knapp. Diese Spielchen haben wir hier oben auf der Straße schon zu oft gehabt und möchten es dazu nicht mehr kommen lassen. Zum Schluss sind wir noch in der Beweispflicht, wenn wir behaupten, dass etwas kaputt gefahren wurde. Es gibt Möglichkeiten, das Befahren der Straße zu umgehen und ich bitte Sie das mit zu bedenken und auch neu zu bearbeiten.</p> <p>Wir werden auch einen Termin mit dem Ortsrat vereinbaren. Der ohne uns es einfach beschlossen hat.</p>	<p>durchgeführt. Die Nutzung der Straße als Zufahrt für Baufahrzeuge des benachbarten Gebietes ist auf Grundlage der Widmung der Straße für den Gemeingebrauch zulässig. Die Herstellung einer Zufahrt bis zur Schulenburgstraße steht außer Verhältnis zur zeitlich begrenzten Nutzung für den Baustellenverkehr.</p> <p>Schäden an der Straße sind durch den Verursacher zu beseitigen. Der Zustand der Straße ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu dokumentieren, um eine Zuordnung der Schäden zu sichern.</p> <p>Die Ortsratssitzungen sind öffentlich. Es steht der Öffentlichkeit somit grundsätzlich frei, sich über geplante Vorhaben im Ort zu informieren.</p>
E	25.02.2021	<p>wir haben uns die Planungsunterlagen zum Baugebiet "Windmühlenberg II" angesehen und möchten uns als Anlieger/Eigentümer der Immobilie Am Windmühlenberg 19 im Rahmen der Regelbeteiligung vorbehaltlich äußern.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass wir an der Beseitigung der Straßenschäden, die in der Bauphase entstehen können und an weiteren Anlieger- bzw. Erschließungskosten (Straßenerweiterung/ Fußwege etc.) als "Alt-Anlieger" nicht beteiligt werden.</p>	<p>Die Einwände werden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Da es sich um eine Privatstraße handelt werden der Stadt Wolfsburg für diese Erschließungsanlage keine Kosten entstehen und somit sind gemäß BauGB diese auch nicht auf die anliegenden Altanlieger nach den Vorgaben der Erschließungsbeitragssatzung umzulegen.</p> <p>Schäden an der Straße sind durch den Verursacher zu beseitigen. Der Zustand der Straße ist vor Beginn der Baumaßnahmen zu dokumentieren, um eine Zuordnung der Schäden zu sichern.</p>