

Anlage 2

Stadt Wolfsburg

Bebauungsplan „Steimker Berg, 1. Änderung“

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der

Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Anlage 2 zur Vorlage erneuter Auslegungsbeschluss

Abwägungstabelle der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren „Steimker Berg, 1. Änderung“ der Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 2

A. Art und Weise der Beteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans „1. Änderung Steimker Berg“ mit der zugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, städtebaulichem Vertrag (Stadt – Parkhotel) und Gestaltungsfibel lag vom 19.07.2021 bis einschließlich 10.09.2021 im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung, Rathaus B, Porschestraße 49, 3. Obergeschoss zur allgemeinen Einsicht öffentlich aus. Während der Auslegungsfrist konnten von jedermann Stellungnahmen zum Planentwurf vorgebracht werden. Die Planunterlagen waren auch im Internet einsehbar.

Die öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg am 2021 und über das Internet. Während der Beteiligungsfrist gingen 15 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

B. Abwägung der Stellungnahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Einzelnen

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
<p>1) Bürger/in Schreiben vom 05.08.2021</p>	<p>Erweiterung Parkhotel</p>	<p>Als näherer Anwohner des Parkhotels hatte ich mich schon früher mehrfach zu den Planungsüberlegungen gemeldet, auch schon zu Zeiten Ihrer Amtsvorgängerin.</p> <p>Habe mir jetzt die 1. Änderung im Internet angesehen. Und möchte nur wenige Aspekte nennen:</p> <p>1. Ich befürworte Erweiterung des Parkhotels.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Marktplatz Parken</p>	<p>2. Mich stört sehr die gewöhnlich massive Nutzung des "Marktplatz" als Parkplatz. Ich weiß nicht, wer dort alles parkt. Wohl keineswegs nur Hotelgäste, denn auch während der Corona-Hotelsperre war es nicht anders.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Marktplatz soll als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Marktplatz bestandsorientiert festgesetzt werden. Die Marktplatzfläche wird als öffentlicher Parkplatz von der Allgemeinheit und als Marktplatz genutzt. Öffentliche Parkplätze dienen vorzugsweisen Besuchern des Gebietes und sind keiner privaten Nutzung zugeordnet. Als öffentliche Parkplätze sind sie im Plangebiet erforderlich und deshalb planungsrechtlich zu sichern.</p>
	<p>Marktplatz Einzelhandel</p>	<p>3. Bitte die Stadt um Bemühen zur Wiedergewinnung von Einzelhändlern für den Marktplatz. Die wenigen Donnerstag-Verkäufer von Gemüse und Obst und Fleischwaren reichen nicht aus, um hier wettbewerbsfähig gegenüber evtl. Einzelhandel in den Steimker Gärten zu sein. Bitte Schwerpunkt hier!</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Bebauungsplan kann lediglich die baurechtliche Grundlage für die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel sein. Mit der geplanten Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Sortiment gastronomische Einrichtung	4. Schlage auch Drängen gegenüber Café zur Umwandlung in "Bäckereigeschäft" (mit Bewirtungs-Café) vor, damit man hier normal Brot und Brötchen etc. kaufen kann. Zur Zeit wollen die kein Brot etc. verkaufen.	<p>die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden grundsätzlich zulässig.</p> <p>Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Sortiment einer bestehenden gastronomischen Einrichtung kann nicht Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans sein.</p> <p>Die Stadt hat rechtlich keine Möglichkeit einem Eigentümer zu einer Erweiterung seines Sortiments zu zwingen.</p>
	Öffnungszeiten Café	Und keine Verlängerung der Öffnungszeit über 22:00 h hinaus.	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In Niedersachsen gibt es keine allgemeinen Sperrzeiten für gastronomische Einrichtungen. Corona bedingt findet die Niedersächsischen Corona-Verordnung Anwendung, nach der für jeden Gastronomiebetrieb eine Sperrzeit um 23.00 Uhr beginnt und um 6.00 Uhr endet.</p> <p>Öffnungszeiten können aufgrund fehlender Ermächtigung nicht von der Stadt im B-Plan festgesetzt werden.</p>
2) Bürger/in	Einleitung: Änderung WR in WA – Brasserie Marktplatz	Unser Auftraggeber ist Eigentümer einer Eigentumswohnung auf dem Grundstück xx in Wolfsburg. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des o. g. Bebauungspla-	<p>Anregung und Bedenken wird nicht gefolgt</p> <p>Die geplante Festsetzung der Bebauung am Marktplatz als Allgemeines</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
Schreiben vom 06.09.2021		<p>nes. Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung nehmen wir für unseren Auftraggeber zu den Planungen der „1. Änderung des Bebauungsplanes Steimker Berg“ wie folgt Stellung:</p> <p>I. Planungen</p> <p>Die Planungen betreffen die Änderung des Bebauungsplanes "Steimker Berg". Es handelt sich hierbei um eine Siedlung, die seit ca. 80 Jahren durch weitgehend reine Wohnbebauung geprägt ist. Wesentliche Ausnahme ist die seit vielen Jahren bestehende und genehmigte Hotel- und Boardingnutzung.</p> <p>Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Steimker Berg" ist u. a. beabsichtigt, den Bereich des Marktplatzes, der seit Jahrzehnten als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist, als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Die nachfolgenden Einwendungen unseres Auftraggebers betreffen ausschließlich diese geplante Änderung.</p> <p>Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Nr. 5.1, 5.2.3, 5.11) sowie im Umweltbericht (Schutzgut Mensch) wird suggeriert, dass die Ausweisung eines WA erforderlich sei, um genehmigte und ausgeübte Nutzungen „zu sichern“ sowie zukünftig weiter zu ermöglichen und dass es im Hinblick auf den Immissionsschutz keine erkennbaren Auswirkungen in diesem Bereich gebe.</p> <p>Diese Annahmen dokumentieren, dass die Planung im Hinblick auf die Ausweisung eines WA im Bereich des Marktplatzes an einem Abwägungsausfall und an Abwägungsdefiziten leidet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Änderung verletzt den Gebietserhaltungsanspruch unseres Auftraggebers. Es handelt sich zudem um einen Etikettenschwindel (dazu nachfolgend III. 1.). • Die aus der Änderung der Gebietsart resultierenden Immissionen wurden im Rahmen der Planung nicht betrachtet (dazu nachfolgend III. 2.). • Eine Befassung mit der angespannten Parkplatzsituation und den Auswirkungen der WA-Ausweisung im Bereich des Marktplatzes ist ebenfalls nicht erfolgt (dazu nachfolgend III. 3.). 	<p>Wohngebiet dient einerseits der Sicherung der Realnutzung und andererseits der Sicherung der Gebietsversorgung. Die heute am Marktplatz ansässigen Nutzungen - Cafe und zwei Dienstleistungseinrichtungen - wäre in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig. Der B-Plan sichert folglich den Bestand und kann deshalb kein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch sein.</p> <p>Das Schutzniveau des geplanten Allgemeinen Wohngebietes kann gegenüber dem angrenzenden reinen Wohngebiet keine Immissionskonflikte begründen, weil die Zuordnung der Nutzungen den Anforderungen des § 50 BImSchG entsprechen.</p> <p>Der vorhandene Marktplatz wird bestandsorientiert als Marktplatz und als Parkplatz zur Deckung des Stellplatzbedarfs von Besuchern gesichert. Der B-Plan hat sich sehr intensiv mit der Park- und Stellplatzsituation im Plangebiet beschäftigt und für jede Nutzung den zulässigen Stellplatzbedarf ermittelt und festgesetzt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>II. Örtliche Gegebenheiten</p> <p>a. Aktuelle Nutzungen</p> <p>Die Wohnung unseres Auftraggebers befindet sich im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes xx. Die Fenster des Kinderzimmers und des Schlafzimmers sind zum sog. Marktplatz hin ausgerichtet.</p> <p>Schräg gegenüber befindet sich das Grundstück xx. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes wird seit Oktober 2018 ohne Baugenehmigung die Brasserie xx betrieben. Die Entfernung der Brasserie zur Eigentumswohnung unseres Auftraggebers beträgt ca. 20 - 25 m. Der Abstand verringert sich deutlich bei Ausweitung der Außengastronomie, die in den letzten Monaten zunehmend auf öffentlichen Flächen erfolgt ist.</p> <p>Das Gebäude xx wurde früher im Erdgeschoss als Bäckerei genutzt. Im Übrigen finden im Bereich des Marktplatzes folgende Nutzungen statt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzung • Massagesalon • Pediküre • Parkettladen • Rechtsanwaltsbüro • Boardingnutzung <p>b. Auswirkungen der bisherigen Brasserie-Nutzung</p> <p>Die geplante Umwandlung des seit vielen Jahrzehnten bestehenden WR in ein WA soll ausschließlich deshalb erfolgen, um einen einzelnen, seit Oktober 2018 illegal (mit Duldung der Stadt) betriebenen, Gastronomiebetrieb zu legalisieren, der in WR planungsrechtlich unzulässig ist. Für andere (gewollte) Nutzungen ist die Änderung der Gebietsart nicht erforderlich. Wir möchten daher nachfolgend kurz die Erfahrungen schildern, die unser Auftraggeber seit Aufnahme der Brasserie-Nutzung gemacht hat.</p> <p>Die fast dreijährige illegale Nutzung ist mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen für unseren Auftraggeber verbunden. Die Immissionen entstehen insbesondere durch die</p>	<p>Die zahlreichen vom Einwender aufgeführten Handels- und Dienstleistungsnutzungen am Marktplatz rechtfertigen und begründen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Die Umwandlung einer Bäckerei in eine Brasserie ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans.</p> <p>Zur Sicherung der Realnutzung am Marktplatz ist zur Sicherung der Gebietsversorgung, die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zwingend erforderlich.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Nutzung der Außenflächen (bis in die Nachtstunden) und den Zu- und Abfahrtsverkehr, der durch die auf dem Marktplatz parkenden Gäste verursacht wird. Das Parken der Gäste auf dem Marktplatz führt zudem dazu, dass Anwohner häufig keinen Parkplatz mehr finden.</p> <p>Seit April/Mai 2019 fand vor der Brasserie xx neben dem Betrieb in geschlossenen Räumen auch einer Außenbewirtschaftung statt. Diese wurde in den letzten Monaten erheblich ausgeweitet. Ursprünglich standen die Tische mit 8 - 10 Sitzplätzen „lediglich“ auf dem – öffentlichen – Gehweg. Inzwischen stehen Tische und Schirme auch auf den eigentlichen Parkflächen des Marktplatzes, wodurch einige Parkplätze nicht mehr benutzt werden können.</p> <p>Unser Auftraggeber versuchte, mit der Stadt und dem Betreiber der Brasserie eine Lösung zu finden, die ein Nebeneinander von Wohnen und Gastronomie ermöglicht. Die Stadt verfügte daraufhin im März 2020 eine Nutzungsuntersagung für den Innenbetrieb der Brasserie zwischen 22:00 Uhr und 08.00 Uhr und den Außenbetrieb zwischen 20:00 Uhr und 08:00 Uhr, sowie sonn- und feiertags zwischen 16:00 Uhr und 08:00 Uhr.</p> <p>Der Brasseriebetreiber hielt sich daran nicht. Offenbar sind unterschiedliche Öffnungszeiten für Innen- und Außenbewirtschaftung nicht praktikabel bzw. wirtschaftlich nicht auskömmlich. Die Stadt änderte daher nach mehrfacher Intervention unseres Auftraggebers im August 2020 die (lediglich geduldeten) Nutzungszeiten innen und außen auf werktags von 8:00 - 20:00 Uhr und sonn- und feiertags von 8:00 - 16:00 Uhr.</p> <p>Auch an diese Öffnungszeiten hielt sich der Brasseriebetreiber nicht. Es kam seit August 2020 zu weiteren zahlreichen Verstößen, selbst während der Beschränkungen im Lockdown.</p> <p>Der Stadt ist durch Dokumentationen im Verwaltungsvorgang bekannt, dass der bzw. ein Betreiber einer Brasserie aus wirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen ist, dass die Brasserie auch nach 20:00 Uhr geöffnet ist. Eine Schließung um 20:00 Uhr ist nach Aussagen des Brasseriebetreibers und des Eigentümers des Grundstücks wirtschaftlich nicht tragfähig. Wir verweisen hier beispielhaft auf folgende Aussagen im Vorfeld der Nutzungsuntersagungen:</p>	<p>Die Regelung der Öffnungszeiten ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Interne E-Mail vom 09.07.2019:</p> <p><i>"Nach Aussage des Betreibers könnte er selbst diese nicht einhalten, da die Kundschaft für die Außenbewirtung an warmen Sommertagen erst ab 20:00 Uhr kommt."</i></p> <p>E-Mail des Eigentümers der Brasserie vom 21.08.2019:</p> <p><i>"Da uns allen z. Zt. die Hände gebunden sind, bitten wir Sie, so schnell wie möglich, Abhilfe bezüglich der Terrassenöffnungszeiten zu schaffen, da es gerade für die Sommermonate existenziell ist, die Gäste nicht nach innen zu schicken."</i></p> <p>Notiz über ein Gespräch der Stadt mit dem Brasseriebetreiber am 24.08.2020:</p> <p><i>"Herr x teilte mit, dass er eine weitere Einschränkung der Öffnungszeiten wirtschaftlich nicht verkraften könnte."</i></p> <p>Festgehalten werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Gastronomienutzung ist nur wirtschaftlich, wenn sie auch in den Abendstunden stattfindet. • Eine Abendnutzung mit Außenbewirtschaftung ist nicht gebietsverträglich. Sie führt zu erheblichen Lärmbeeinträchtigungen, die aufgrund der in U-Form angeordneten Gebäude (starker Schall) besonders stark wahrnehmbar sind. • Gegen evtl. Beschränkungen der Nutzungszeiten in einer Baugenehmigung würde ein Betreiber wahrscheinlich verstoßen. Jedenfalls hat sich der aktuelle Betreiber der Brasserie nicht an die verfügbaren, lediglich geduldeten Nutzungszeiten gehalten. • Die Stadt ist nicht in der Lage, Verstöße außerhalb der üblichen Arbeitszeiten des Ordnungsdienstes regelmäßig zu kontrollieren und dagegen einzuschreiten. 	
	Etikettenschwindel: Änderung WR in WA	<p>III. Einwendungen/ Anregungen</p> <p>Die Änderung des Gebietsart WR in ein WA im Bereich des Marktplatzes ist mit den im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen nicht in Einklang zu bringen.</p> <p>1. Art. der baulichen Nutzung, Gebietserhaltungsanspruch</p>	<p>Anregung und Bedenken wird nicht gefolgt</p> <p>Die geplante Festsetzung der Bebauung am Markplatz widerspricht weder dem Gebietserhaltungsanspruch noch</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>a. Etikettenschwindel – tatsächlich ausschließlich WR-Nutzung mit Ausnahme der Brasserie</p> <p>Die bisher im Bereich des Marktplatzes ausgeübten Nutzungen sind in einem WR gemäß § 3 BauNVO entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Das gilt lediglich nicht für die illegale Nutzung des Gastronomiebetriebes. In einem WR ist ein derartiger Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Störungen unzulässig. Eine Gebietsverträglichkeit kann nicht dadurch hergestellt werden, dass ein tatsächliches WR zu einem WA umdeklariert wird. Das ist ein unzulässiger Etikettenschwindel.</p> <p>Für die weitere Boardingnutzung einzelner Wohnungen ist die Ausweisung eines WA nicht erforderlich. Nach Nr. 5. 1. des Teil 1 des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan soll ein Grundsatzbeschluss des Rates aus dem Jahr 2014 existieren, der zwischenzeitlich angepasst wurde. Nach dem Grundsatzbeschluss sollte der Marktplatz Steimker Berg als WA festgesetzt werden, in welchem ausnahmsweise nicht störende Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Anlass sollte sein, die vereinzelte Boardingnutzung am Marktplatz zu legalisieren. Hierfür ist jedoch keine Änderung der Gebietsart erforderlich. Es würde genügen, ein gesondertes WR festzusetzen, in dem die ausnahmsweise zulässige Nutzung für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes – anders als in den anderen WR – nicht abweichend von § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen wird.</p> <p>b. Betroffene Belange und Gewichtung</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan leidet an einem Abwägungsausfall bzgl. der Bewertung des Schutzanspruches der Wohnungseigentümer im Plangebiet im Hinblick auf die bisher bestehende Nutzungsart WR. Das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB ist wesentliches Element der Bauleitplanung. Es fordert, alle von der Planung berührte "öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen".</p> <p>Das Gebot ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts verletzt,</p>	<p>handelt es sich um einen Etikettenschwindel. Die geplante Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung der Realnutzung und kann deshalb weder ein Etikettenschwindel noch ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch sein.</p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets wird nicht nur mit dem Ziel der Sicherung einer Boardingnutzung getroffen, sondern vielmehr, um die genehmigten und ausgeübten Nutzungen am Standort zu sichern und diesen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.</p> <p>Der Bebauungsplan leidet keinesfalls an einen Abwägungsfehler, wenn er die genehmigten und ausgeübten Nutzungen im faktischen allgemeinen Wohngebiet in Entwicklung aus den Darstellungen des FNP als allgemeines Wohngebiet festsetzt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<ul style="list-style-type: none"> • wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet; • wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder • wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. <p>Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes wurde der Belang der Wohnungseigentümer an der Beibehaltung des Schutzanspruches WR überhaupt nicht in die Abwägung eingestellt. Zwangsläufig wurde das Gewicht dieses Belangs nicht bewertet und schon gar nicht in einen Ausgleich mit den ebenfalls nicht gewichteten Belangen des illegalen Brasseriebetriebs gebracht.</p> <p>aa. Geschützte Wohnnutzung unseres Auftraggebers</p> <p>Unser Auftraggeber ist durch die geplante Änderung eines WR in ein WA als Eigentümer einer Wohnung im Plangebiet in seinen durch Art. 14 GO geschützten Rechten unmittelbar betroffen. Die geplante Änderung verletzt seinen Gebietserhaltungsanspruch.</p> <p>Zu den abwägungserheblichen Belangen gehört das private Eigentum. Abwägungserheblich ist insbesondere auch das Interesse der Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Schützenswert ist z.B. das private Interesse an der Beibehaltung von Ruhezeiten bzw. an der Beibehaltung des Schutzanspruches der bisher festgesetzten Nutzungsart (hier WR), als auch das Interesse von Anliegern an der Aufrechterhaltung einer gegebenen Verkehrslage vor ihrem Grundstück. Geschützt ist des Weiteren das Interesse von Anwohnern, vor vermehrten Lärmimmissionen bewahrt zu bleiben (s. u. a. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4, Auflage, S. 172 ff.).</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze kommt dem Interesse unseres Auftraggebers an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart ein erhebliches Gewicht zu. Seine betroffenen Belange sind grundrechtsrelevant, denn der Schutz des Eigentums wird</p>	<p>Die Abwägung berücksichtigt die Belange der Wohnnutzung, weil diese in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig ist.</p> <p>Eine Verletzung des Eigentums wird durch die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes keinesfalls begründet. Da alle genehmigten und ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden und das Schutzniveau für eine Wohnnutzung eingehalten wird, sind die geplanten Festsetzungen geboten, zulässig und städtebaulich begründet.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>durch Art. 14 GG gewährleistet. Das Bundesverfassungsgericht stellt daher hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffs in das Eigentum (s. z.B. Beschl. v, 19.12.2002, 1 BvR 1402/01).</p> <p>bb. Schutzwürdigkeit gewünschter, bisher unzulässiger Nutzungsabsichten?</p> <p>Dagegen hat das Interesse eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück einer bisher nicht zulässigen Nutzung zuzuführen, kein erhebliches, sondern nur ein einfaches Gewicht. Zusätzliche Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten bisher nicht zulässiger Nutzungen sind nicht durch Art. 14 GG geschützt.</p> <p>Zwar können auch bisher noch nicht realisierte Nutzungsabsichten (wie z. B. Erweiterungsabsichten eines Gewerbebetriebes) abwägungsrelevant sein. Das setzt jedoch voraus, dass die Nutzung bereits nach der bestehenden Rechtslage zulässig ist.</p> <p>Keinen Schutz verdienen dagegen Interessenpositionen, die zwar den faktischen Gegebenheiten entsprechen, die aber unter Missachtung der Rechtsordnung geschaffen worden sind. Das gilt auch für eine baurechtswidrige Nutzung, selbst wenn sie jahrelang geduldet worden sein sollte (siehe u. a. Kuschnerus, der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage S. 173 f.). Der illegale Brasseriebetreiber kann sich daher nicht auf einen (besonderen) Schutzanspruch berufen.</p> <p>cc. Abwägungsausfall</p> <p>Der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan lässt nicht erkennen, dass die Stadt diese Belange und ihre unterschiedliche Bedeutung überhaupt erkannt, geschweige denn gewichtet hat. Die Umwandlung des Marktplatzes in ein WA wird nur am Rande mit wenigen Sätzen behandelt. Das gilt auch für die nachfolgenden beiden Punkte (Immissionen und Stellplätze). Eine Abwägung der Belange, die zwingend zu dem Ergebnis hätte führen müssen, die bisherige Nutzungsart WR beizubehalten, ist nicht erfolgt. Stattdessen stellt die Stadt einseitig darauf ab, bisher ausgeübte (illegale) Nutzungen zukünftig ermöglichen zu wollen, ohne andere Interessen auch nur anzusprechen.</p>	<p>Alle am Marktplatz ansässigen Nutzungen, und somit der bauliche Bestand, werden durch den B-Plan gesichert.</p> <p>Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird städtebaulich begründet und durch die Planungsziele der Sicherung des schützenswerten Gebietscharakters in Entwicklung aus den Darstellungen des FNP legitimiert.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Lärmimmissionen: Änderung WR in WA	<p>2. Gewerbe- und Verkehrslärm</p> <p>Wie vorstehend ausgeführt, ist das Interesse der Anwohner, vor einer Zunahme von Lärmimmissionen geschützt zu werden, ein abwägungserheblicher Belang.</p> <p>Die Änderung der Gebietsart von einem WR in ein WA führt zu einer Änderung des Schutzanspruches im Hinblick auf die Zumutbarkeit von Immissionen. Gem. Nr. 6.1 TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte in WR tags 50 dB(A) und nachts 35 dB(A). In WA liegen die Werte jeweils um 5 dB(A) höher. Die Zumutung höhere Lärmimmissionen in einem WA spiegelt sich auch indem Katalog der zulässigen Nutzungen nach der BauNVO wieder. In einem WA sind lärmintensivere Nutzungen zulässig als in einem WR. Dieser Aspekt schlägt sich bereits in dem erheblichen Gewicht des Gebietserhaltungsanspruches nieder (siehe vorstehend). Unabhängig davon müssen die zu erwartenden Lärmimmissionen in der Bauleitplanung betrachtet werden.</p> <p>a. Keine Betrachtung der Immissionen in der Planung</p> <p>Bereits in der Bauleitplanung sind Prognosen über mögliche Lärmimmissionen und die Einhaltung von Grenz- bzw. Richtwerten vorzunehmen. Bisher sind überhaupt keine Überlegungen dazu angestellt worden, ob die maßgeblichen Immissionswerte für ein WA (faktisches WR) eingehalten werden können.</p> <p>Unter Nr. 5.11 der Begründung (Immissionsschutz) werden lediglich Ausführungen zu Verkehrslärmeinflüssen der Nordsteimker Straße im nördlichen Planbereich getroffen. Ausführungen zu den Lärmimmissionen am Marktplatz enthält dieser Abschnitt nicht. Auch im Umweltbericht wird pauschal ausgeführt, dass es sich um ein innerörtliches Wohngebiet handle und die Planung keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes habe.</p> <p>Im Abschnitt 5.2.4 erfolgt lediglich eine ausführliche Befassung mit der Konfliktbewältigung Hotel- und Wohnnutzung, die u. a. aus den bestehenden Immissionskonflikten resultieren. Das Nebeneinander von Hotelgewerbe und reinem Wohngebiet wird im Hinblick auf den Immissionskonflikt sehr kritisch gesehen, soll aber aufgrund des historischen Ursprungs und aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben.</p>	<p>Anregung und Bedenken wird nicht gefolgt</p> <p>Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets neben reinen Wohngebieten ist planungsrechtlich zulässig und mit § 50 BImSchG vereinbar. Eine dem geltenden Recht widersprechende Belastung der Bevölkerung durch Immissionen ist durch die Gebietszuordnung ausgeschlossen.</p> <p>Die Planung berücksichtigt die Belange des Immissionsschutzes ausreichend. Sowohl die Zuordnung der Baugebiete zueinander, die gebietsverträgliche Sicherung der Realnutzung, die Bewältigung des Verkehrslärms wird ebenso Rechnung getragen wie den Grenzen der Anzahl zulässigen gewerblicher oder sonstiger Nutzungen im Plangebiet.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Für die Umwandlung des Marktplatzes in ein WA gibt es dagegen keine historischen Gründe. Im Gegenteil: Der Bereich gehört von jeher zu dem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet. Für einen Bereich, der bisher nicht durch – legale – immissionsträchtige Nutzung vorgeprägt ist, müsste im Rahmen der Bauleitplanung eine gründliche Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Immissionskonflikten erfolgen. Es gilt der Grundsatz der Konfliktbewältigung in der Planung.</p> <p>Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Angebotsplanung eines WA nicht nur die schon illegal betriebene Brasserie legalisieren würde, sondern sich weitere Gastronomiebetriebe im Bereich des Marktplatzes ansiedeln könnten. In einer Umgebung, die tatsächlich weit überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, ist die Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften jedoch nicht gebietsverträglich. Diese sind erfahrungsgemäß und unstreitig geeignet, stärkere Störungen des Wohnfriedens hervorzurufen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, § 3 Rn. 20.4).</p> <p>b. Tatsächlich unzumutbare Immissionen aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten</p> <p>Vorliegend haben sich diese allgemeinen Erkenntnisse während der Dauer des illegalen Brasseriebetriebes bestätigt. Die Lärmbeeinträchtigungen durch die Außenbewirtung und den Zu- und Abfahrtsverkehr, der mit lautem Türeenschlagen und Motorengeräuschen verbunden ist, sind für die bestehende (geschützte) Wohnnutzung nicht hinnehmbar.</p> <p>Verstärkt werden die Lärmbeeinträchtigungen dadurch, dass durch die U-förmig angeordnete Bebauung der Schall besonders stark auf die dem Marktplatz zugewandten Gebäudeseiten einwirkt, wo sich gerade besonders schutzwürdige Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) unseres Auftraggebers befinden.</p> <p>Selbst wenn es in einer späteren Baugenehmigung Beschränkungen der Nutzungszeiten geben sollte, steht schon jetzt fest, dass deren Einhaltung unwahrscheinlich ist und von der Stadt auch nicht kontrolliert werden wird. Die Stadt hat mehrfach zu verstehen gegeben, dass sie nicht über die personellen Kapazitäten verfügt, gerade in den Abendstunden und am Wochenende eventuell erforderliche Kontrollen vorzunehmen.</p>	<p>Selbstverständlich setzt die Stadt das öffentliche Baurecht bei vorliegenden bekannten Verstößen konsequent durch, was vorliegend bereits mehrfach erfolgt ist bzw. noch im Verfahren ist.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Eine Überschreitung festgesetzter Nutzungszeiten durch den Betreiber ist jedoch sehr wahrscheinlich, weil nach dessen eigenen Angaben, die durchaus plausibel sind, das Hauptgeschäft in den Abendstunden gemacht wird und die Gäste gern ab 19/20 Uhr länger draußen sitzen möchten. Gerade bei wärmeren Temperaturen sind Aufenthalte auf bewirtschafteten Außenbereichsflächen bis 23/24 Uhr nicht selten. Unterhaltungen, die auf dem Platz geführt werden, sind in den umliegenden Wohnungen gut wahrnehmbar, Schlafen bei geöffneten Fenstern ist dann nicht möglich.</p>	
	<p>Parkplatzsituation: Änderung WR in WA</p>	<p>3. Parkplatzsituation</p> <p>Die Ausweisung eines WA anstelle eines WR erfordert auch eine Betrachtung der Parkplatzsituation. In einem WA sind Nutzungen zulässig, die mit stärkerem Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden sind als die in einem WR zulässigen Nutzungen (weit überwiegend Wohnnutzung). Das betrifft insbesondere Gastronomiebetriebe. Hier ist ein reger Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten, der sich nicht nur durch erhöhte Lärmimmissionen auswirkt. Es ist auch ein erhöhter Bedarf an Parkplätzen erforderlich.</p> <p>Für Gaststätten müssen zwar Einstellplätze – möglichst auf dem Baugrundstück – nachgewiesen werden. Der nach den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf nachzuweisende Bedarf für Gastronomiebetriebe ist jedoch nicht ausreichend, allen Gästen Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Der Normgeber scheint vorauszusetzen, dass im Regelfall von den Gästen zusätzlich öffentliche Stellplätze genutzt werden können. So stellt sich die Situation auch hier dar. Öffentlicher Personennahverkehr ist keine Alternative.</p> <p>Der Betreiber hat im – nicht genehmigten – Bauantrag 39 Sitzplätze (im Innenbereich) angegeben, für die vier Einstellplätze nachzuweisen sind. Davon entfallen drei Einstellplätze auf Gäste. Für die Flächen der Außenbewirtschaftung wird voraussichtlich gar kein Stellplatznachweis möglich sein.</p> <p>Fest steht schon jetzt, dass die Gäste öffentliche Stellplätze in Anspruch nehmen werden. Dass drei Einstellplätze für 39 Gäste (bzw. mit Außenbewirtschaftung doppelt so viele Gäste) nicht annähernd ausreichen, versteht sich von selbst. Es bietet sich für Gäste geradezu an, sich einen Parkplatz auf dem Marktplatz zu suchen.</p>	<p>Anregung und Bedenken wird nicht gefolgt</p> <p>Maßstab für die Zulassung von Nutzungen in Baugebieten sind die gesetzlichen Vorgaben des BImSchG und des untergesetzlichen technischen Regelwerks. Da diese Vorgaben sowohl in der Bauleitplanung als auch der Vorhabenzulassung zwingend zu beachten sind. Dies gilt entsprechend für Verkehrslärmimmissionen.</p> <p>Die für Bauvorhaben nachzuweisenden Stellplätze sind in der Landesbauordnung NdS und der Stellplatzsatzung der Stadt geregelt. Das hier beachtliche Vorhaben entspricht den gesetzlichen Anforderungen. Das hier beachtliche Vorhaben ist keineswegs allein in der Lage die aufgeführten Immissionen zu erzeugen.</p> <p>Die bestandsrechtlich verfestigten Nutzungen in dem Wohngebiet wurden errichtet, als rechtlich noch kein</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die daraus resultierenden Folgen für die Anwohner wurden bisher nicht betrachtet. Es wurden auch keine Überlegungen dazu angestellt, dass sich mehrere Gastronomiebetriebe am Marktplatz ansiedeln könnten. Schließlich soll ein WA ausgewiesen werden. Auch diese würden die angespannte Parkplatzsituation weiter verstärken.</p> <p>Der Parkdruck am Marktplatz ist bereits jetzt deutlich höher als im übrigen Bereich der Siedlung. Hier parken sowohl die Anwohner des Marktplatzes als auch aus angrenzenden Straßen, Hotelgäste der Apartments am Marktplatz und Kunden der bereits ansässigen, in einem WR zulässigen Betriebe (Massage, Pediküre, Parkettladen, Rechtsanwalt) und sonstige Besucher. Die Nutzung der Parkplätze durch die bisher ansässigen, in einem WR zulässigen Betriebe, ist nur deshalb noch verkraftbar, weil diese die Parkplätze im Regelfall lediglich tagsüber belegen, wo viele Anwohner mit dem eigenen Kfz unterwegs sind. Ein Gastronomiebetrieb wird insbesondere in den Abendstunden von Gästen aufgesucht. Für Anwohner, die erst gegen 19:00 Uhr oder 20:00 Uhr nach Hause kommen, ist es dann faktisch unmöglich, einen Parkplatz im Bereich des Marktplatzes zu finden.</p> <p>Dieser Aspekt wurde in der Begründung zum Bebauungsplan überhaupt nicht erörtert. Es wird in der Begründung zwar deutlich, dass durchaus eine angespannte Parkplatzsituation besteht, Schlussfolgerungen für die Ausweisung eines WA am Marktplatz werden daraus jedoch nicht gezogen. Hier hätte man zumindest überlegen müssen, im Bereich des Marktplatzes ausreichend Anwohnerparkplätze auszuweisen.</p>	<p>Stellplatz nachzuweisen war. Erst durch die Massenmotorisierung ist die angespannte Parkplatzsituation entstanden, auf die das Planungsrecht nur bedingt reagieren kann, weil die genehmigten und ausgeübten Nutzungen, einschließlich der Stellplätze, Bestandsschutz genießen. Zugleich wurden der Entstehungszeit der Siedlung entsprechend, auf Besucherstellplätze weitgehend verzichtet, die im nach hinein wegen der Flächenknappheit nicht angelegt werden können.</p>
	<p>Schlussbetrachtung: Änderung WR in WA</p>	<p>Insgesamt leiden der Planentwurf und die Begründung unter Mängeln, die nicht im Rahmen des Abwägungsbeschlusses "weggewogen" werden können. Es fehlt eine grundlegende Auseinandersetzung mit dem besonders gewichtigen Belang der Wohnungseigentümer an der Beibehaltung der Gebietsart, mit der Immissionsproblematik (Warum wurde kein Lärmschutzgutachten eingeholt?) und mit der Stellplatzproblematik.</p> <p>Wir bitten daher namens unseres Auftraggebers um Abänderung des Planentwurfes und Beibehaltung der Gebietsart WR auch im Bereich des Marktplatzes. Des Weiteren</p>	<p>Anregung und Bedenken wird nicht gefolgt.</p> <p>Alle vorgetragenen Anregungen und Bedenken kann nicht gefolgt werden. Folglich ist auch den Schlussfolgerungen nicht zu folgen.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		wäre es sinnvoll – auch bei Beibehaltung eines WR – im Bereich des Marktplatzes Anwohnerparkplätze vorzusehen.	
3) Bürger/in Schreiben vom 07.09.2021	Einzelgrundstück/Festlegung Stellplatz	<p><u>Stellplatz „xx“:</u></p> <p>In dem ausgelegten Entwurf ist der Stellplatz am Haus „xx (Flur x ; Flurstück x/x)“ nicht berücksichtigt. Die Genehmigung des Stellplatzes wurde am 08.12.2020 durch die Untere Denkmalschutzbehörde erteilt (Antrag-Nr. DS xx vom xx.xx.xxxx). Die Platzierung des Stellplatzes ist in beigefügter Grafik durch das rote Kreuz gekennzeichnet.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der genehmigte und ausgeübte Stellplatz genießt Bestandsschutz und darf weiter betrieben werden. Nur wenn der Stellplatz aufgegeben werden sollte, gelten die Festsetzungen des B-Plans.</p>
	Mangel Stellplätze/Stellplatzschlüssel	<p>Die Stadt Wolfsburg ist als Hauptsitz der Volkswagen AG Wohnort vieler Mitarbeiter*innen. Der Konzern erwirtschaftet Gewinne durch den Verkauf von Fahrzeugen. Unter den Kreisfreien Städten und Landkreisen thront Wolfsburg unangefochten an der Spitze in Sachen Pkw-Zulassungen pro Einwohner. Infolgedessen „[...] besteht auch die Notwendigkeit, ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr zu schaffen und soweit möglich auf den Grundstücken unterzubringen.“ Obwohl gemäß Begründung zum Bebauungsplan die räumliche Nähe zur Innenstadt und zum Hauptarbeitsgeber (VW-Werk) besteht und diese Wege sehr gut mit dem Fahrrad erreichbar sind, müssen die vorhandenen Fahrzeuge im Besitz der Anwohner*innen des Steimker Bergs auch lokal geparkt werden können. Aus meiner persönlichen Situation (im Übrigen zwei Fahrzeuge im Haushalt) kann ich berichten, dass die öffentlichen Stellplätze zum gegenwärtigen Zeitpunkt bei weitem nicht ausreichen. Unabhängig von den aktuellen Bauarbeiten (Verlegung Glasfaserleitungen) ist die Parkplatzsituation in den letzten Jahren am Steimker Berg immer prekärer geworden. Zum einen sind die modernen Fahrzeuge i.d.R. immer breiter und länger (als in der Vergangenheit), zum anderen steigt die Anzahl der Haushalte mit mind. zwei Fahrzeugen pro Haushalt immer weiter an.</p> <p>Neben den zusätzlichen Belastungen durch die Gäste (Hotel- u. Veranstaltungsgäste) des Parkhotels (xx) wird die Situation durch Mitarbeiter*innen und Besucher*innen der Volkswagen Group Services (ehemals Bugatti; xx) am Steimker Berg extrem verschärft.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den berechtigten Wunsch nach mehr Stellplätze kann aufgrund entgegenstehender denkmalrechtlicher Belange nicht gefolgt werden.</p> <p>Der Stellplatzschlüssel ist ein Kompromiss aus den Anforderungen des Denkmalschutzes und dem Wunsch nach mehr Stellplätzen.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Die Mitarbeiter*innen und Besucher*innen weichen aufgrund des Mangels an Stellplätzen auf dem Firmengelände täglich vor allem auf die benachbarten Straßen „xx“ u. „xx aus. Dies führt zu einer zusätzlichen Unterversorgung an Stellplätzen/Parkplätzen. Darüber hinaus werden, u.a. durch die Zunahme der Fahrzeuge am xx und dem daraus resultierenden Engpass, immer häufiger die Grundstückseinfahrten zugeparkt (siehe nachfolgende Bilder: Einfahrt zwischen „xx“ xx u. xx; Zuwegung Fußweg „xx“ u. „xx“).</p> <p>Demzufolge erteile ich der Absenkung des Stellplatzschlüssels einheitlich auf 1,0 ESP/WE eine klare Absage. Diese realitätsferne Vorgehensweise kann in keiner Weise Anwendung finden!</p>	
	Mangel Stellplätze/Erweiterung Hotel	Sofern die Infrastrukturmaßnahmen nicht zu der vollsten Zufriedenheit der Anwohner*innen bearbeitet wurden, kann demzufolge auch keiner Erweiterung des Parkhotels zugestimmt werden. Mehr Zimmer führen zu mehr Gästen. Mehr Gäste führen zu mehr Fahrzeugen, die ebenfalls einen Stellplatz benötigen. Und solange die Stellplätze für Anwohner*innen nicht ausreichen, darf ein Anbau des Hotels nicht genehmigt werden.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei einer Erweiterung des Hotels muss dieses ebenfalls die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellstellplätze nachweisen. Wenn dem nachgekommen wird, ist die Erweiterung des Hotels zulässig.</p>
	E-Scooter Straßenraum	Des Weiteren wird der öffentliche Raum durch die zahlreichen teilweise falsch abgestellten E Scooter (z.B. der Firma Tier) blockiert bzw. verschandelt. Die teilweise auf den Bürgersteigen und Parkflächen falsch abgestellten E Scooter verringern die Stellplätze im öffentlichen Raum zusätzlich.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das öffentliche Recht geht von rechtskonformen Verhalten der Bevölkerung aus. Ordnungswidrigkeiten können durch Bauleitplanung nicht verhindert und nicht sanktioniert werden.</p>
	Stellplatzschlüssel	Ohne dass eine repräsentative Befragung ALLER Haushalte am Steimker Berg seitens der Stadt Wolfsburg durchgeführt wird, sollte auf keinen Fall mit falschen Annahmen und Zahlen der Stellplatzschlüssel auf 1 ESP/WE reduziert werden. Nur die Befragung ALLER Anwohner*innen/Haushalte führt zu einer verlässlichen Basis, auf der die aktuellen Bedarfe errechnet werden können.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Ein Stellplatzschlüssel richtet sich nicht nach der durchschnittlichen Anzahl von Fahrzeugen pro Haushalt, sondern</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
			orientiert sich an den gesetzlichen Regelungen sowie den baulichen Gegebenheiten im Quartier.
	Parkplätze Marktplatz	Sofern aus denkmalpflegerischer Sicht dem Wunsch und der Empfehlung der unteren Denkmalschutzbehörde entsprochen wird, sollte die Parkplatzfläche auf dem Marktplatz zurück gestaltet werden. Diese Maßnahme hätte zur Folge, dass die Unterversorgung an Stellplätzen weiter zunimmt und folglich verschärft wird (siehe Begründung zum Bebauungsplan S. 68).	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Marktplatz soll als öffentliche Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Marktplatz festgesetzt werden. Diese Festsetzung schließt eine Doppelnutzung als Marktplatz sowie als Parkplatz nicht aus.
	Fahrbahnmarkierungen	Unabhängig von den fehlenden Stellplätzen im öffentlichen Raum müssen die Fahrbahnmarkierungen dringend erneuert werden! Anhand der beigefügten Bilder ist die notwendig der Erneuerung zwingend ersichtlich (die alte Markierung ist mit Hilfe von gelben Linien grafisch dargestellt). Grundsätzlich müssten alle Fahrbahnmarkierungen auf dem Steimker Berg erneuert werden. Diese Informationen bitte an die betreffenden Kolleg*innen intern weiterleiten. Regelmäßig habe ich Schwierigkeiten mit meinen Fahrzeugen vom Grundstück zu fahren, da immer wieder Fahrzeuge auf den schlecht erkennbaren Markierungen parken.	Hinweis wird weitergegeben.
	Schutzgut Flora und Biotope/Solar- und Photovoltaikanlagen	Solar- u. Photovoltaikanlagen (SPA): Grundsätzlich wird die Entscheidung zur Genehmigung von Solar- u. Photovoltaikanlagen positiv gesehen. Zur Erreichung der Klimaziele von Bund, Land und Kommune ist die Entscheidung lange überfällig. Nichtsdestotrotz müssen weitere Punkte zum Thema Solar- u. Photovoltaikanlagen in der sogenannten Gestaltungsfibel unbürokratisch und pragmatisch geregelt werden. Die freie Sonneneinstrahlung und Sicherheit der Solar- u. Photovoltaikanlagen ist essentiell. Infolgedessen muss die Möglichkeit eingeräumt werden, dass bei Verschattung und somit Ertragsausfällen der Solar- u. Photovoltaikanlagen oder sich sonst anderweitig nachteilig auf den Betrieb der Solar- u. Photovoltaikanlagen auswirken, der bestehende Baumbestand (sowohl kleinkronige Büsche/Hecken,	Hinweis wird teilweise gefolgt. Der historische Baumbestand auf den Baugrundstücken ist prägend für den Charakter des Quartiers, weshalb der Baumbestand unter Denkmalschutz steht. Das Fällen wie das Beschneiden von Bäumen erfolgt nur mit der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Wolfsburg.

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		aber auch typische Baumarten wie Buche, Eiche, Ahorn, Birke etc.) pragmatisch und unbürokratisch (z.B. ohne Einholung eines Baumgutachtens oder ähnliches) zurückgeschnitten werden darf, sodass die Lichtverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Andernfalls kann die red. Ergänzung als „Nebelkerze“ bezeichnet werden, wenn die Stadt Wolfsburg diesen o.g. Vorschlag nicht ernsthaft prüft und umsetzt.	Pflegeschnitte der Gehölzhecke sind zulässig, jedoch grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeiten in den Monaten Oktober bis März.
	Solar- und Photovoltaikanlagen	Der Betrieb einer Solar- u. Photovoltaikanlagen muss ökonomisch und ökologisch sinnvoll sein. Aufgrund der Höhe des Baumstandes kommen höchstwahrscheinlich nur die Hauptdächer in Betracht. Folglich sollten Solar- u. Photovoltaikanlagen gleichermaßen auf Anbauten und Hauptdächern zulässig sein	Hinweis wird bereits gefolgt. Durch Änderung des § 7 NDSchG und dessen Auslegung sowie der Tatsache, dass sich die technischen Möglichkeiten der Anlagen sehr dynamisch ändern, kann der Bebauungsplan zu Photovoltaik keine langfristig rechtssichere Festsetzung treffen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass eine Einzelfallprüfung nach Denkmalschutzgesetz immer vorzunehmen ist.
		und der Baumbestand unbürokratisch zurückgeschnitten werden dürfen.	Siehe vorangegangene Stellungnahme.
	Denkmalschutz/Energetische Sanierung	<u>Modernisierung / Energetische Sanierung:</u> Bereits im Jahr 2015 hat die Stadt Wolfsburg medienwirksam bei privaten Haus- und Wohnungseigentümern mit Zuschüssen für Altbausanierungen, die ihre Energiekosten senken, ihren Wohnkomfort steigern und gleichzeitig zum Klimaschutz beitragen wollen geworben. Ausgenommen war aufgrund denkmalrechtlicher Auflagen der Steimker Berg. In Zeiten des energieeffizienten Bauens widerspricht die derzeitige Gestaltungsfibel des Steimker Bergs somit dem Förderprogramm für Altbausanierung der Stadt Wolfsburg bzw. den eigenen Zielen CO ₂ Emissionen um mindestens 20 Prozent zu minimieren.	Hinweis wird nicht gefolgt. Alle Veränderungen, Sanierungs-, Modernisierungs- und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der geschützten baulichen Anlagen und die sie umgebenden Freiflächen erfordern eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde / Untere Bauaufsichtsbehörde (Bau-Bürgerbüro) oder haben gemäß § 11 Abs. 2

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Im Übrigen ließ sich die Stadt seinerzeit für das Förderprogramm „Altbausanierung“ bejubeln, da sie als eine von acht Kommunen vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz und den kommunalen Spitzenverbände Niedersachsens als Leuchtturm ausgezeichnet wurde. Die Jury würdigte mit dieser Auszeichnung, dass sich die Stadt Wolfsburg an ein diffiziles Klimaschutzthema wagt: Energieeffizienz in Altbauten. Die klare Konzeption des Förderprogramms stellt die Einsparung von Primärenergie in den Mittelpunkt. Neben den positiven Auswirkungen für das Klima trägt das Förderprogramm durch die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen zur regionalen Wertschöpfung bei. Den Anwohner*innen bleibt diese Möglichkeit allerdings unter Berücksichtigung der Inhalte der Gestaltungsfibel (z.B. im Hinblick auf die Wärmedämmung der Fassade) verwehrt.</p> <p>Als Quelle für die Energetische Betrachtung wird die Schriftenreihe des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz aus dem Jahr 2002 herangezogen. In 19 Jahren haben sich u.U. die wissenschaftlichen Erkenntnisse zu neuen Techniken bzw. (Bau-)Materialien geändert. Infolgedessen sollte vordergründig nochmal umfassend geprüft werden, ob in der Zwischenzeit neue Erkenntnisse aus der Wissenschaft zu dem Thema Energetische Sanierung unter Berücksichtigung neuer Materialien veröffentlicht sind und ggf. Anwendung finden können.</p>	<p>NDSchG eine Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde.</p>
	<p>Festsetzungen Einfriedungen</p>	<p><u>Zäune / Mauern / Sichtschutzzäune:</u></p> <p>Einfriedungen lediglich auf Lattenzäune mit vertikalen halbrunden Stäben zu beschränken, findet keine Zustimmung bei den Anwohner*innen. Auch bspw. moderne Zäune aus Metall oder Mauern aus Steinen können die Häuser am Steimker Berg aufwerten und das Siedlungsbild einheitlich verschönern. Infolgedessen sollte die Wahl der Einfriedung den Anwohner*innen und Eigentümer*innen überlassen werden.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Einfriedungen sind gestaltwirksame Bauteile der unter Denkmalschutz stehenden baulichen Anlagen und werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO ergänzend zum Denkmalschutz bauplanungsrechtlich gesichert.</p>
	<p>Erhalt Freiflächen/Erweiterung Hotel</p>	<p><u>Öffentliche Grünflächen:</u></p> <p>Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Parkanlage und Kinderspielplatz bleiben erhalten!</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Sofern das Parkhotel durch den geplanten Anbau den öffentlichen Park auch nur geringfügig in Anspruch nehmen wird, darf dem Anbau definitiv <u>nicht</u> zugestimmt werden.</p> <p>In der gesamten Gestaltungsfibel wird mehrmals erläutert und schriftlich detailliert ausgeführt, warum die Landschaft und Freiflächen Bestandteil des Denkmals sind! „Es sind die architektonischen, städtebaulichen und im Besonderen die naturräumlichen Qualitäten der Waldsiedlung Steimker Berg, die ihr eine besondere Bedeutung verleihen. Deshalb stehen ihr Erhalt und ihre Wiederherstellung im Interesse der Öffentlichkeit und der Bewohner*innen. Denkmalpflege und Stadtplanung sehen ihre vorrangige Aufgabe in der Bewahrung der Eigenart des Wohngebietes, die von den Gebäuden und Grünflächen sowie der Topographie bestimmt wird. Ein Zusammenwirken und Miteinander von Gebäude, Grünflächen und naturräumlichen Gegebenheiten war von Beginn an zentrale Idee des Planungsansatzes.“ (siehe Entwurf Gestaltungsfibel S. 8). „Die enge Verknüpfung von Siedlung und Landschaft als zentraler Punkt der städtebaulichen Konzeption zeigt sich am deutlichsten im Süden der Siedlung. Hier öffnet sich das Wohngebiet zum Hasselbachtal, zieht die Natur bis in den inneren Siedlungsbereich hinein. Die Integration der natürlichen Vegetation, besonders des vorhandenen Baumbestandes, war entscheidender Bestandteil des Siedlungsbildes.“ [...] „Wegen der geschilderten städtebaulich-naturräumlichen Qualitäten der Siedlung richtet sich das Interesse von Stadtplanung und Denkmalschutz nicht nur auf den Schutz der Siedlungsbauten, sondern gleichermaßen auf Freiflächen und öffentliche Bereiche der Siedlung“ (siehe Entwurf Gestaltungsfibel S. 9).</p> <p>Sofern der öffentliche Park durch den Anbau auch nur geringfügig in Anspruch genommen wird, widerspricht die Untere Denkmalschutzbehörde ihren eigenen Vorgaben und Richtlinien!</p>	<p>Durch die geplante Hotelerweiterung wird sehr geringfügig in die Parkanlage eingegriffen.</p>
	Erweiterung Hotel	<p><u>Erweiterung Hotel Steimker Berg:</u></p> <p>Wie oben bereits erläutert darf der Erweiterung des Parkhotels NICHT zugestimmt werden. Gemäß Gestaltungsfibel werden Wohnraumerweiterungen nur eingeräumt,</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplante Hotelerweiterung ist mit der Denkmalpflege abgestimmt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		sofern sie sich auf das Erdgeschoss beschränken. Folgerichtig darf der geplanten Wohnraumerweiterung in Höhe von zwei Etagen seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zugestimmt werden.	
	Stellplatzproblematik	Des Weiteren wird die Problematik der Unterversorgung der Stellplätze durch zusätzliche Hotelzimmer verschärft.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die durch die geplante Hotelerweiterung begründeten Stellplätze werden auf dem Hotelgrundstück nachgewiesen.</p>
	Beeinflussung im Planverfahren	Die gute Lobbyarbeit durch die Eigentümer*innen des Parkhotels ist zweifelsfrei in den Begründungen erkennbar.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Erweiterung Hotel	Sofern sich aber das Parkhotel und die betroffenen Anwohner*innen nicht einigen, darf und wird dem Anbau seitens der Anwohner*innen nicht zugestimmt werden.	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beteiligung der Nachbarn zur geplanten Hotelerweiterung ist bauordnungsrechtlich nicht geboten, wenn das Vorhaben dem öffentlichen Baurecht entspricht.</p>
	Gestaltungsfibel	<p>Fazit:</p> <p>Der Entwurf der sogenannten Gestaltungsfibel ist absolut realitätsfern formuliert. Vielmehr sollten die betroffenen Anwohner*innen stärker in die Planung und Umsetzung der Vorgaben seitens der unteren Denkmalschutzbehörde eingebunden werden. Motto: „Miteinander nicht gegeneinander.“</p> <p>Darüber hinaus wird geschrieben, dass „die Siedlung an die zeitgemäßen Wohnansprüche angepasst werden, um langfristig einer breiten Klientel als Wohnstandort zur Verfügung zu stehen“. In der Praxis ist die die Gestaltungsfibel leider zu keiner Zeit unter familienfreundlichen Aspekten, geschweige denn unter Aspekten der Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder Menschen mit einer Behinderung konzipiert. Allein aus</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch das förmliche Bauleitplanverfahren.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>diesem Grund darf der Gestaltungsfibel weder zugestimmt noch umgesetzt werden. Die Einbindung von Vertreter*innen o.g. Personengruppen ist zwingend notwendig. Grundsätzlich sind die Vorgaben zu kleinkariert. Diese realitätsfernen Entscheidungen u. Vorgaben verhindern vereinzelt dringende Investitionen seitens der Eigentümer*innen. In der Theorie soll „die Gestaltungsfibel den Eigentümern eine Orientierung und Hilfestellung für Änderungen, Erweiterungen und den Erhalt bzw. der Wiederherstellung von prägenden Elementen des Denkmals an die Hand gegeben werden, in der Praxis führen diese Regularien zu Kopfschütteln und Unverständnis seitens der Eigentümer*innen.</p> <p>Des Weiteren widerspricht sich die Stadt Wolfsburg (in diesem Fall der Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung/ untere Denkmalschutzbehörde) sich wiederholt selbst. Einige Widersprüchlichkeiten sind in Form von Beispielen in Verbindung mit der geplanten Erweiterung des Parkhotels ausführlich aufgeführt.</p> <p>Um in den Themen mal voran zukommen sollte den betroffenen Anwohner*innen stärker Gehör verschafft werden und unter Einbindung der Anwohner*innen die Leitplanken und Richtlinien erarbeitet werden. In Zeiten der Digitalisierung gibt es auch Corona-Konforme Formate, mit denen die Beteiligten eingebunden und gehört werden können.</p>	
<p>4) Bürger/in Niederschrift vom 07.09.2021</p>	<p>Einzelgrundstück/Festlegung Stellplatz</p>	<p>In diesem Plan ist ein Einstellplatz in unserem mit alten Rhododendron-Büschen bepflanzten Garten vorgesehen. Wie kann eine verkehrsgünstige Einfahrt dorthin erfolgen? Unser Vorschlag: Einstellplatz am Garteneingang xxg entlang Grundstück xx/x zu planen. (die davorliegenden Parkplätze sind in unserem Besitz)</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt zum geplanten Stellplatz kann über den Kiefernweg erfolgen. Der Stellplatz ist nach den Zielen der Denkmalpflege unmittelbar an die Bebauung zu legen.</p>
<p>5) Bürger/in</p>	<p>Genehmigung Gestaltung</p>	<p>Der Vorbesitzer hat im 1. Stock die Gaube mit einer Tür zum Dach des Anbaus versehen und Geländerstützen in die Flachdachkonstruktion bereits integriert. Ich bitte darum</p>	<p>Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
Niederschrift vom 08.09.2021		mir im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes ein derartiges Gelände auf dem Anbau zu genehmigen.	Ein Gelände würde die Errichtung einer Terrasse im 2. Geschoss begünstigen. Dies würde den Festsetzung Baulinie des B-Planes widersprechen, der eine Rückführung auf alte Baukubatur verfolgt. Eine Sicherung des Geländers durch Festsetzungen im B-Plan ist wegen fehlender Ermächtigung nicht möglich.
6) Bürger/in Schreiben vom 09.09.2021	Einzelgrundstück/Festlegung Stellplatz	<p>Ziel des Verfahrens ist es, Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen zu schaffen. Dementsprechend werden im Wiesengrund eine Reihe bestehender, aber auch neuer Stellplätze ausgewiesen, so dass fast jedes Wohnhaus über einen zugehörigen Stellplatz verfügt.</p> <p>Für unser Wohnhaus xx fehlt eine solche Ausweisung, obwohl der Platz dafür planerisch an der Südseite vorhanden wäre. Richtig ist, dass dort zurzeit eine Birke steht. Jedoch ist deren Lebenszeit nicht ewig, und die Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelten für Jahrzehnte. Es ist nicht erklärbar, weshalb unser Grundstück insoweit unberücksichtigt bleibt bzw. ohne Not schlechter gestellt wird.</p> <p>Aus diesem Grunde beantragen wir, im Plan einen Stellplatz auszuweisen, auch wenn dieser erst zu einem späteren Zeitpunkt verwendet werden kann. Dadurch würde dann auch der Straßenraum vom Parken weiter entlastet.</p>	<p>Hinweise wird nicht gefolgt.</p> <p>Für das Grundstück sieht der B-Plan tatsächlich keinen Stellplatz vor, weil dieser mit dem bestehenden Baumbestand kollidieren würde.</p>
7) Bürger/in Schreiben vom 09.09.2021	Änderung WR in WA/Zulässige Nutzungen	<p>Unsere Mandanten sind Eigentümer von Grundstücken im Gebiet des B-Plans „Steimker Berg“ und als solche von der in Aufstellung befindlichen 1. Änderung des B-Plans betroffen. Namens und im Auftrag unserer Mandanten nehmen wir zum Planentwurf wie folgt Stellung:</p> <p>1. WA/Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“</p> <p>a) WA-Gebiet zwischen Alter Landstraße und Waldpfad</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Realnutzung am Marktplatz gesichert. Das Nutzungsspektrum der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen wird auf gebietsverträgliche Nutzungen eingeschränkt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der als WA-Gebiet vorgesehene Bereich, der sich U-förmig um den „Marktplatz“ legt, ist bislang als WR-Gebiet festgesetzt. Die Änderung der Art der zulässigen Nutzung von einem WR-Gebiet in ein WA-Gebiet ist abzulehnen. Zum einen, weil das Spektrum der zulässigen Nutzungen inmitten des nahezu ausschließlich als WR-Gebiet festgesetzten Gebiets „Steimker Berg“ erheblich ausgeweitet und dieser Bereich künftig als Fremdkörper im übrigen WR-dominierten „Steimker Berg“ wirken wird.</p>	<p>Da die vorhandenen Gebäude bestandsorientiert festgesetzt werden, sind nutzungsstrukturelle Veränderungen weitgehend auszuschließen.</p>
	<p>Änderung WR in WA/Ruhestörung</p>	<p>Zum anderen, weil der Bereich, der durch das „U“ und den inmitten liegenden „Marktplatz“ gebildet wird, schon heute vielfach nicht mehr von Bewohnern des Gebiets „Steimker Berg“ aufgesucht und genutzt wird, sondern dem „Vergnügen“ zahlreicher Externer dient, was zu Lasten der Lebensqualität derjenigen geht, die im WR-Gebiet wohnen. Der Polizei liegen zahlreiche Anzeigen und Berichte über Ruhestörungen und andere Auswüchse vor; wir gehen davon aus, dass sie auch der Stadt Wolfsburg vorliegen.</p> <p>Die Planung tut nichts, um die bekannte Problematik zu lösen - im Gegenteil würde sie die Situation noch durch die mit dem Wechsel von WR zu WA verbundene Ausweitung der Palette zulässiger Nutzungen verschärfen.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in einem B-Plan festgesetzte Nutzung eines reinen oder allgemeinen Wohngebietes hat keinen Einfluss darauf, ob Fremde oder Einheimische das Gebiet aufsuchen. Das Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes lässt nur nicht störende Nutzungen zu, von denen Ruhestörungen nicht ausgehen dürfen.</p>
	<p>Änderung WR in WA/Zulässige Betriebe</p>	<p>Wurde bisher schon nicht sichergestellt, dass tatsächlich nur die im WR-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Läden etc., die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, betrieben wurden, ist nicht ansatzweise erkennbar, wie die Stadt Wolfsburg künftig sicherstellen will, dass tatsächlich nur die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, betrieben werden. Das Problem wird nicht gelöst, sondern unter der Überschrift „WA“ nur verborgen - Feigenblatt“ statt Problemlösung!</p> <p>Der Eindruck, dass die Stadt Wolfsburg allenfalls eine Lösung der Probleme auf dem Papier anstrebt, wird noch durch den Befund verstärkt, dass laut Begründung mit Ausnahme allein der Betriebe des Beherbergungsgewerbes alle anderen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden sollen, dass</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die geplante Festsetzung eines Wohngebietes sichert ein ruhiges Wohnen. Die Vorgaben des Immissionsschutzrechts für allgemeine Wohngebiete sind Maßstab der Zulässigkeit von Nutzungen.</p> <p>Sofern im geplanten allgemeinen Wohngebiet neue Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		aber in der textlichen Festsetzung Nr. 2 die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im WA-Gebiet ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind. gerade nicht ausgeschlossen werden. Zufall oder Absicht?	dienen, zugelassen werden sollen, müssen diese wohngebietsverträglich sein.
	Änderung WR in WA/Immissionsschutz	Kein Wort enthält der Entwurf der Planbegründung zum Thema Immissionsschutz in Bezug auf das Nebeneinander WA - WR. Wie soll sichergestellt werden, dass der Lärmschutzanspruch der umliegenden WR-Gebiete von so/35 dB(A) aus dem WA-Gebiet und den dort zu realisierenden Nutzungen sicher erfüllt wird?	Hinweis wird nicht gefolgt. Die Zuordnung von reinen und allgemeinen Wohngebieten entspricht an Anforderungen des § 50 BImSchG. Danach sind keine weitergehenden Schutzvorkehrungen geboten.
	Festsetzung „Marktplatz“	b) Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ Die Festsetzung wäre zu unbestimmt. Der Begriff „Marktplatz“ ist zu unspezifisch, als dass er erkennen ließe, mit welchen besonderen Arten von Gemeinbedarfsnutzungen zu rechnen ist. Allein die Bezeichnung des „Marktplatzes“ als öffentliches Zentrum“ sagt nichts über die künftigen Nutzungen, die er beherbergen soll, aus. Zwar wird darauf hingewiesen, der „Marktplatz“ zum großen Teil als Parkfläche diene und kaum Raum biete, zu pausieren oder einander zu treffen. Der in der Begründung folgende Hinweis auf die Möglichkeit, den Parkraum auf einen festgelegten Teilbereich des Platzes zu reduzieren, wird indessen in der Planung nicht aufgegriffen.	Hinweis wird nicht gefolgt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Marktplatz ist von Flächen für den Gemeinbedarf zu unterscheiden, bei den regelmäßig Hochbauvorhaben errichtet werden sollen. Wie der festgesetzte Marktplatz angelegt wird, bestimmt die Stadt im Rahmen der Ausbauplanung. Grundsätzlich entspricht die derzeitige Nutzung den Festsetzungen des B-Plans.
	Marktplatz Lärmbelästigung	Ein wesentliches Problem des „Marktplatzes“, nämlich die von ihm auch zur Nachtzeit ausgehenden massiven Lärmbelästigungen der Wohngebäude ringsum, wird nicht thematisiert. Ein offen zutage liegender Abwägungsmangel, wenn es dabei bliebe. Der auf und vor dem „Marktplatz“ entstehende Schall wird wie in einem Amphitheater insbesondere in Richtung der offenen „U“-Seite und damit in Richtung des unmittelbar gegenüberliegenden langgestreckten Wohngebäudes im WR-Gebiet, aber auch zu den Wohnungen, die das „U“ bilden, abgestrahlt. Da der Platz bekanntermaßen eine beliebte Anlaufstelle für Menschen ist, die Beachtung finden wollen und die zu diesem	Hinweis wird nicht gefolgt. Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen müssen wohngebietsverträglich sein. Lärmbelastungen, die mit einer Wohnnutzung unvereinbar sind, sind unzulässig.

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		Zweck auch gerne und häufig mit ihren hoch und laut motorisierten Fahrzeugen auf der Alten Landstraße den „Marktplatz“ ansteuern und dort cruisen, ist dies ein Problem, das die Planung lösen muss. Möglichkeiten gibt es, einige werden (s.o.) angesprochen, aber nicht ergriffen, andere wie etwa der mögliche zeitliche Nutzungsausschluss einer Verkehrsfläche (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 105 m.w.N.) werden nicht gesehen, jedenfalls nicht thematisiert und nicht in den B-Plan aufgenommen.	Ein Marktplatz hat die Funktion, dass sich dort Menschen treffen, Einkäufe tätigen und sich austauschen. Der bestehende Markt erfüllt genau diese Funktionen. Für die vorgeschlagene zeitliche Einschränkung der Nutzung von Verkehrsflächen gibt es in der Bauleitplanung keine Rechtsgrundlage. Dies ist dem Straßenverkehrsrecht vorbehalten.
	Symbol Planzeichnung	c) Festsetzungen für den Bereich WA/Marktplatz aa) Der „Marktplatz“ und ein Teil der Gebäude, die das den „Marktplatz“ umgebende „U“ bilden, sind mit einer Kette aus „Sternen“ umgeben. Was bedeutet das? In der Planzeichenerklärung ist das Sternen-Symbol nicht aufgeführt? In textlichen Festsetzungen wird die Sternen-Kette nicht thematisiert. Ist sie also nur schmückendes Beiwerk?	Hinweise wird gefolgt. Die Sterne werden in der Legende aufgenommen. Sie bedeuten zusätzliche gestalterische Vorschriften für den Marktplatz.
	Beschriftung Planzeichnung	bb) Im Bereich des „Marktplatzes“ findet sich die Eintragung „Baulinie für die zulässigen Balkone im 1. OG, siehe Nebenzeichnung“. Welche „Nebenzeichnung“ ist gemeint? Die „Nebenzeichnung Marktplatz“ fällt so klein aus, dass die nicht zu entziffern ist und nicht weiterhilft. Die Darstellung im Kreis unter der Überschrift „Detail Anbauten“ scheint thematisch nicht zu passen.	Hinweis wird gefolgt. Die Nebenzeichnung Marktplatz und das dazugehörige Detail des Anbaus werden in einem vergrößerten Maßstab besser lesbar abgebildet.
	Unklare Rechtsgrundlage	cc) Irritierend ist der Befund, dass unter der Rubrik „Textliche Festsetzungen“ und der Überschrift „Nebenanlagen“ und damit in einem Bereich, der üblicherweise bauplanungsrechtlich getragene Festsetzungen beinhaltet, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 84 Abs. 3 NBauO zu finden sind. Es werden sowohl bauplanungsrechtliche als auch bauordnungsrechtliche Normen als Rechtsgrundlage angegeben. Der Plangeber wird sich entscheiden müssen, auf welche Rechtsgrundlage er seine Festsetzungen stützen will. Ein Nebeneinander der Rechtsgrundlagen oder ein Offenlassen, welche Rechtsgrundlage es denn nun sein soll, ist nicht zulässig.	Hinweis wird nicht gefolgt. Die textliche Festsetzung zu Nebenanlage (Nr. 8) i.S.v. § 14 BauNVO setzt die Standorte der Nebenanlagen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB fest und deren Größe auf der Rechtsgrundlage von § 84 Abs. 3 NBauO. Die Festsetzung ist deshalb in

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Unklare ÖBV	dd) Die ÖBV Nr. 10 ist mit dem Tatbestandsmerkmal „wenn sich die Vorhaben der Architektur unterordnen“ zu unbestimmt. Was „Architektur“ genau meint und wann sich ein Vorhaben „unterordnet“, ist nicht hinreichend erkennbar. Oder soll dies in Kauf genommen werden, weil Verstöße gegen die ÖBV ohnehin nicht bußgeldbewehrt sein sollen? Auf § 80 Abs. 3 NBauO wird, soweit ersichtlich, nicht Bezug genommen.	<p>der gewählten Form sachlich und rechtlich richtig.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>In der ÖBV Nr. 10 wird die Größe von Werbeanlagen über die gestalterische Festsetzung konkret bestimmt.</p> <p>Da alle baulichen Maßnahmen an denkmalgeschützten Vorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind Verstöße gegen gestalterische Festsetzungen des B-Plans über das Denkmalsrecht zu sanktionieren.</p>
	Ungleiche Be- vorteilung	<p>2.SO Hotel/SO1 Hotel</p> <p>Zunächst beziehen wir uns auf unsere auf die SO Hotel/SO1 Hotel-Festsetzungen bezüglichen Ausführungen in Ziffer 4 unserer Stellungnahme vom 28. Januar 2016 und wiederholen sie hiermit. Ergänzend weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Dem Eigentümer der Flächen im Bereich SO Hotel/SO1 Hotel südwestlich und südöstlich der mit den Buchstaben D und E gekennzeichneten Parkanlage werden durch die Planung in großem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Dieser Vorteil geht weit über das hinaus, was der B-Plan an Erweiterungsmöglichkeiten für die „normalen« Grundstückseigentümer im Plangebiet bereithält. Damit erhielte die Planung eine Unwucht, eine Unausgewogenheit, die kaum abwägungsgerecht sein dürfte.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Erweiterung Hotel/Einfü- gung Ensemble	Zudem passt eine so dominante Hotel-Landschaft nicht zu dem das Plangebiet weiterhin dominierenden WR-Charakter. Nicht ohne Grund sieht § 3 Abs. 3 BauNVO für WR-Gebiete nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes vor und dies auch nur ausnahmsweise. Die SO Hotel/SO1 Hotel-Bereiche fügen sich daher nicht in den Gesamtcharakter des Plangebiets ein – vielmehr bilden sie das Wohnen typischerweise störende Fremdkörper, die nicht in das Gebiet passen.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Das vorhandene und mit der Denkmalpflege abgestimmte Erweiterungskonzept für das Hotel werden als Sondergebiet festgesetzt. Der Hotelstandort</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
			<p>ist ein Teil des historischen Siedlungsentwurfs. Während die Wohnbebauung vergleichsweise geringe Erweiterungsmöglichkeiten erhalten, wurde dem Hotel ein größerer rückwärtiger Anbau eröffnet. Dieser ist mit den Anforderungen der Denkmalpflege vereinbar und eröffnet dem Hotelbetrieb gewisse Entwicklungsmöglichkeiten am Standort, sofern die vom Hotel betriebenen Boardingnutzungen im Plangebiet aufgegeben werden.</p> <p>Als geplantes Sondergebiet muss das Hotel das Schutzniveau der angrenzenden Wohnnutzung einhalten.</p>
	Festsetzung Vollgeschosse/Einfügung Ensemble	Die Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen sichert auch im Zusammenwirken mit einer Trauhöhenbegrenzung nicht vor der Errichtung hoher Hotelgebäudekomplexe, die sich nicht ist denkmalgeschützte Ensemble einfügen.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung der Baurechte setzt eine denkmalrechtliche Genehmigung voraus, die sicherstellt, dass den Belangen die Belange der Denkmalpflege berücksichtigt werden.</p>
	Festsetzung Vollgeschosse	Für das SO1 wird weder zeichnerisch noch textlich ausdrücklich die Vollgeschosszahl I festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt die Vollgeschosszahl nicht fest, sondern setzt sie voraus und geht deshalb ins Leere.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind hinreichend konkret und sichern faktisch nur den vorhandenen Wintergarten.</p>
	Fehler Planzeichnung	Zumindest müsste in der Planzeichnung noch das Planzeichen „J“ ergänzt werden.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>3.Sonstiges</p> <p>Wegen weiterer Aspekte wiederholen wir unsere Ausführungen in den Ziffern 5 ff. der Stellungnahme vom 28. Januar 2016. Zudem schließen sich unsere Mandanten den Einwendungen an, welche die Kanzlei xx für die Eheleute xx vorgebracht hat.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8) Bürger/in Schreiben vom 09.09.2021</p>	<p>Einzelgrundstück/Festlegung Garage</p>	<p>Als Eigentümer des Grundstücks xx trage ich folgende Einwendungen gegen den vorliegenden Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Steimker Berg vor:</p> <p>Wir haben bereits bei dem zurückliegenden Entwurf im Jahre 2015/Anfang 2016 eine umfangreiche Korrespondenz mit Grundstücksbesichtigung etc. ausgetauscht, auf die ich Bezug nehme. Wesentliche Punkte wie die Ausweisung einer Garage sowie die Änderung der Baugrenze wurden dankenswerterweise berücksichtigt.</p> <p>Folgende Punkte sind jedoch noch offen bzw. müssen noch eingearbeitet werden:</p> <p>1. Der jetzt vorgesehene und von uns seinerzeit auch vorgeschlagene Standort der Garage kollidiert, wie sich bei Nachprüfung herausstellte, mit dem bestehenden Baumbestand. Hingegen mussten in diesem Bereich 2018 nach Beurteilung des Grünflächenamtes und mit entsprechender Genehmigung der Stadt vier in der Standfestigkeit gefährdete Bäume gefällt werden. Daraus resultiert der beigefügte veränderte Standort der Garage, der nun den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Wir bitten um entsprechende Verschiebung im Plan um wenige Meter nach Westen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der vorgeschlagene Standort der Garage wird in der Planzeichnung angepasst, aufgrund der Tatsache, dass der neue Standort mit dem bestehenden Baumstandort besser harmoniert. Der Regelungsgehalt bleibt gleich.</p>
	<p>Einzelgrundstück/Anpassung Nebengebäude</p>	<p>2. Der unverändert als „Nebengebäude“ klassifizierte Teil des Wohnhauses enthält von Anbeginn im Erd- und Obergeschoss eine Einliegerwohnung für Gäste und Dienstpersonal sowie eine Doppelgarage. Das ist bereits aus den ursprünglichen Bauplänen ersichtlich, hier hat sich nichts verändert. Insgesamt dient dieser Trakt also seit jeher genau wie das Haupthaus dem Wohnen, ist auch unmittelbar durch Zugänge mit dem Haupthaus verbunden und bildet mit ihm eine Einheit. Daher ist dieser Gebäudeteil nach den tatsächlichen Gegebenheiten nicht nur „Nebengebäude“, sondern eine dem Wohnzweck dienende Einliegerwohnung. Es bedarf also der Korrektur dahingehend, dass die Ausweisung des Gesamtgebäudes für „Wohnen“ erfolgt. Da auf Sicht eine moderate Erweiterung der bestehenden Einliegerwohnung geplant ist, wollen wir vermeiden,</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Der B-Plan setzt für das Grundstück ein großzügigeres Baufenster fest, in dem der Bestand und die geplante Erweiterung möglich sind. Ein B-Planänderung ist nicht geboten, weil der Bestand und die moderaten Erweiterungen planungsrechtlich zulässig sind.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Anpassung Gestaltungsfibel	<p>dass später von Seiten der Bauaufsicht zuallererst auf eine notwendige Nutzungsänderung verwiesen wird.</p> <p>3. Wie mehrfach betont, stellt der neue B-Plan für das gesamte Gebiet Steimker Berg auf bestimmte Haustypen ab. Der Kiefernweg ist jedoch erst in den 50-er Jahren zu dem ursprünglichen Ensemble hinzugekommen, so dass eine Reihe der Regelungen im Plan und der Gestaltungsfibel für die hier vorhandenen Häuser nicht passen und deshalb auch auf diese keinem Typus zuzuordnenden „Sonderbauten" nicht einfach übertragen werden können. Das gilt ganz besonders für das hier in Rede stehende Grundstück x, das als ehemalige „Nordhoff-Villa" mit rd. 7.000 qm Grundstück im gesamten Ensemble einzigartig ist und in keiner Weise mit Typenbauten gleichgesetzt werden kann. Es bedarf also im Plan zumindest einer Vorschrift, die für diese Villa und die wenigen nicht typengemäßen Bauten im Plangebiet Ausnahmen zulässt, damit nicht von vornherein baurechtswidrige Zustände entstehen.</p> <p>Das gilt insbesondere für folgende Punkte:</p> <p>a) Das Grundstück weist seit jeher ein Gartenhäuschen für Geräte etc. aus, dass im Jahre 2002 entsprechend Bauschein VB xxxx/xxxx vorn xx.xx.xxxx erweitert worden ist. Es entspricht nicht der Vorschrift für Nebenanlagen (lt. Ziff. 8 maximal 6 qm) und ist im Plan auch nicht als solches ausgewiesen. Nach Überprüfung liegt das wohl darin begründet, dass nach Fertigstellung 2002 wohl keine amtliche Vermessung vorgenommen und angezeigt wurde. Damit das Gartenhaus den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend in dem Plan ausgewiesen wird, haben wir eine amtliche Vermessung veranlasst, die schnellstens nachgereicht wird.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die gestalterischen Festsetzungen stellen in Wesentlichen auf die historische Gartenstadt ab. Die später in den 50-er Jahren erfolgte Siedlungserweiterung hat andere gestalterische Merkmale und sollte deshalb Ausnahmemöglichkeiten von den geplanten gestalterischen Festsetzungen erhalten. Da die Ausnahmen mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind, lassen sich gestalterische Fehlentwicklungen ausschließen.</p> <p>Das genehmigte und ausgeübte Gartenhaus genießt Bestandsschutz. Da für die in der 50er-Jahren errichteten Gebäude Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen ermöglicht werden, ist den Anregungen gefolgt worden.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Anpassung Gestaltungsfibel	b) Das Grundstück ist durch eine besondere Sicherheitseinfriedung und Toranlage geschützt, die mit Bauschein xxxx/xx genehmigt worden ist. Auch sie entspräche nicht den vorgesehenen Regelungen (Ziff. 7 der Örtlichen Bauvorschrift) und bedarf ebenfalls einer Ausnahmeregelung.	<p>Anregung wird gefolgt</p> <p>Die genehmigte und ausgeübte Einfriedung genießt Bestandsschutz. Da für die in der 50er-Jahren errichteten Gebäude Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen ermöglicht werden, ist den Anregungen gefolgt worden.</p>
	Einzelgrundstück/Festlegung Stellplätze	c) Auf dem Grundstück befinden sich wie im beiliegenden Plan gekennzeichnet - 3 befestigte und nicht überdachte Stellplätze, die nicht innerhalb der Baugrenzen liegen. Die Regelungen im Plan (Ziff. 12 sowie Ziff. 8 der Örtlichen Bauvorschrift) passen auch insoweit nicht zu dem Grundstück. Damit so oder so kein planwidriger Zustand entsteht, müssen diese Stellplätze in dem Plan ausgewiesen werden.	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Bestehende Stellplätze besitzen Bestandschutz und bei Um/ bzw. Neubau können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze gemäß Festsetzung Nr. 12 entstehen.</p>
	Anpassung Gestaltungsfibel	<p>d) Auf Sicht soll für das Haupthaus die Möglichkeit bestehen, nach Süden hin im Obergeschoss Gauben auszuweisen. Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachauf- und Dacheinbauten (Ziff. 1 Örtl. Bauvorschrift) passen in keiner Weise zu Größe und Dachflächen des Wohnhauses. Es kann nicht sein, dass die Vorschriften für Typenhäuser auch insoweit für nicht typengemäße Bauten gelten sollen.</p> <p>Ich bitte demgemäß, dass die oben beschriebenen notwendigen Änderungen und Ergänzungen des Planes vorgenommen werden und eine Regelung aufgenommen wird, die für ein nicht typengemäßes Bauwerk Abweichungen bzw. Ausnahmen ermöglicht.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Gestaltungsfibel bezieht sich auf die Haustypen S. 12 – 13. Änderungen des betreffenden Gebäudes bedürfen immer einer denkmalschutzrechtlichen Einzelfallbetrachtung.</p>
9) Bürger/in	Einzelgrundstück/Festlegung Stellplätze	<p>Zu den geplanten Festsetzungen des geänderten B-Plans "Steimker Berg" nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bisher gab es für unser Grundstück xx (Flurstück xx/x) die Festsetzung "2 Stellplätze, einer überdacht". Auf Grund der Genehmigung gem. § 10 (1) Nds. Denkmalschutzge-</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine entsprechende Genehmigung besteht nicht.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
Schreiben vom 09.09.2021		<p>setz vom 13.05.2013 haben wir auf unserem Grundstück 2 Stellplätze angelegen lassen. Auf das Aufstellen eines Carports haben wir trotz dafür erteilter Genehmigung verzichtet (Der Grund dafür ist dem Stadtplanungsamt bzw. der Unteren Bauaufsichtsbehörde bekannt).</p> <p>Zukünftig soll auf unserem Grundstück nur noch ein Stellplatz erlaubt sein - ohne Überdachung. Diese Änderung ist rückgängig zu machen. und zwar mit folgender Begründung:</p> <p>Selbst wenn wir auf das Aufstellen eines Carports verzichtet haben, kann es nach unserer Rechtsauffassung nicht sein, das sich diese Entscheidung zum Nachteil zukünftiger Grundstückseigentümer auswirkt. Deshalb erheben wir Einspruch gegen die jetzige Festsetzung und bitten darum, die bisherige Festsetzung "2 Stellplätze, einer überdacht" auch zukünftig beizubehalten.</p>	
	Anpassung Planzeichenerklärung	<p>Bzgl. der Kennzeichnung von Stellplätzen mit oder ohne Überdachung haben wir noch folgende Anmerkungen:</p> <p>In den Planzeichenerklärungen der bisherigen Änderungsentwürfe war das Planzeichen ST gleichbedeutend mit Stellplatz mit Überdachung. Das Planzeichen ST* war bisher gleichbedeutend mit Stellplatz ohne Überdachung.</p> <p>Im neuen Änderungsentwurf ist es genau anders herum: Das Planzeichen ST ist gleichbedeutend mit Stellplatz ohne Überdachung und das Planzeichen ST* ist gleichbedeutend mit Stellplatz mit Überdachung.</p> <p>Wir unterstellen bei der Änderung der Bedeutung der Planzeichen <u>keine</u> Absicht, weisen aber darauf hin, dass für viele Eigentümer irreführend ist. Diese gehen vermutlich fälschlicherweise davon aus, dass sich für sie keine Änderungen gegenüber den bisherigen Änderungsentwürfen zum B-Plan "Steimker Berg" ergeben werden.</p>	<p>Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist richtig, ohne dass sich daraus inhaltlich etwas an den Festsetzungen geändert hat.</p>
	Festsetzung Stellplätze Überdachung	Wir erheben außerdem Einspruch gegen die zukünftige Festsetzung, dass bei Stellplätzen, die sich direkt an der Straße, also am Grundstücksrand/-grenze befinden, keine Überdachungen mehr erlaubt sein werden und dass Überdachungen nur noch für Stellplätze zugelassen werden, wenn sie neben einem Hauseingang angelegt sind/werden –	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellplätze und deren bauliche Ausbildung sind mit der Denkmalpflege abgestimmt. Stellplätze mit</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>nach meterlanger Ein- bzw. Zufahrt, auf der nicht nur das Abstellen eines Fahrzeugs, sondern mehrerer Fahrzeuge zugelassen sein wird.</p> <p>Unseres Erachtens wäre durch diese Verfahrensweise die Durchlässigkeit des Grundstücks, die immer wieder propagiert wird, nicht mehr gegeben. Durch die Schaffung von Stellplätzen mit Überdachung am Grundstücksrand/-grenze wäre u. E. die Durchlässigkeit bzw. die Sicht auf die öffentlichen Grün- und Freiflächen und auf die unbauten, privaten Grundstücksflächen sowie der Sichtbezüge aus dem Straßenraum zu diesen Flächen nicht eingeschränkt, sondern gegeben.</p> <p>Die grundsätzliche Nichtberücksichtigung von überdachten Stellplätzen an Straßen ist ungerecht, zu allgemein und entspricht auch nicht den Bedürfnissen der Bewohner.</p> <p>Wir fordern daher, die Festsetzungen für unsere Grundstücke xx (Flurstück xx/x) und xx (Flurstück xx/x) dahingehend zu ändern, dass für diese beiden Grundstücke zukünftig die Festsetzung ST*= Stellplatz mit Überdachung gilt.</p>	<p>Überdachung wirken sich auf das Erscheinungsbild der Siedlung anders aus als Stellplätze ohne Überdachung. Deshalb sind Stellplätze an der Grundstücksgrenze ohne Überdachung auszuführen, um Sichtbezüge zu den Gebäuden und den Grundstücksfreiflächen besser zu gewährleisten.</p>
	Stellplatzschlüssel	<p>Bzgl. des Ansatzes von 1,4 Stellplätzen pro Wohneinheit haben wir folgende Anmerkungen:</p> <p>Bei einer Zugrundelegung eines Ansatzes von 1,4 Stellplatz pro Wohneinheit ist es aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, dass bei vielen Reihenhäusern keine Stellplätze vorgesehen sind. Und dass bei den wenigen Stellplätzen die möglich sind, die Kennzeichnung mit ST eine Überdachung zukünftig unmöglich macht.</p> <p>Grundprinzipien über die Anordnung und die Gestaltung der Stellplätze sind u. E. nicht nachvollziehbar bzw. nicht erkennbar. In einigen Fällen sind die Stellplätze nicht standortgenau. Topographie, Standort von Bäumen, Parkplätze im Straßenraum etc.) wurden u. E. nicht berücksichtigt oder nicht hinreichend geprüft, so dass einige Festlegungen willkürlich bzw. zumindest fraglich erscheinen.</p>	<p>Hinweise wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzung der überdachten und nicht überdachten Stellplätze basiert auf einer aktuellen Bestandsaufnahme. Für den Steimker Berg wird der Stellplatzschlüssel einheitlich auf 1,0 ESP/WE festgelegt. Dieser Stellplatzschlüssel erhöht sich durch die zusätzlichen Möglichkeiten der Unterbringung von Fahrzeugen auf den Zufahrtsflächen zu den Stellplätzen. Dem Stellplatzschlüssel liegen der besondere städtebauliche Charakter und die Denkmaleigenschaften der Siedlung zu Grunde.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Festsetzung Aufschüttungen und Abgrabungen	<p>Im Allgemeinen haben wir noch folgende Anmerkungen:</p> <p>Die Festsetzung "Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig" ist ebenfalls eine sehr pauschale Einschränkung. Bei der Entscheidung sollte die Topografie eines Grundstücks berücksichtigt werden. Die Festsetzung sollte daher entweder genauer gefasst werden oder gänzlich gestrichen werden.</p>	<p>Hinweise wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine textliche Festsetzung zur Aufschüttungen und Abgrabungen wurde nicht getroffen.</p>
	Schutzgut Fauna, Flora und Biotope	<p>Beim Stadtteil Steimker Berg mit seinem alten Baumbestand, Rhododendren und Hecken handelt es sich um eine Waldsiedlung. Die Bäume und Sträucher bieten der heimischen Fauna Schutz. Sie sind Brutstätten der heimischen Vögel, wie Amseln, Rotkehlchen, Kleibern, Buchfinken, Blau-/Kohl-/Mönchsmeisen, Spatzen u. a. Aber besonders auch für Spatzen, deren Lebensraum in den Innenstädten immer mehr eingeschränkt wird und die deshalb als gefährdet eingestuft wurden, ist der Erhalt dieses über Jahre gewachsenen Umfeldes wichtig.</p> <p>Bei einer Begrenzung der Höhe der Hecken auf 1,80 m sehen wir den Lebensraum und den Bestand der heimischen Fauna gefährdet. Auf eine Begrenzung der Höhe der Hecken sollte deshalb komplett verzichtet werden.</p> <p>Wir hoffen, dass unsere Hinweise im weiteren B-Plan Verfahren berücksichtigt werden.</p>	<p>Hinweise wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Höhe der Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen wird reglementiert, um den Siedlungscharakter zu sichern. Danach sind Einfriedung der Vorgärten aus 1 m Höhe beschränkt. Hecken an öffentlichen Verkehrsflächen bis einer von 5 m zur Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,80 m ausweisen. Diese Regelung gewährleistet sowie das historische Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung als auch den Lebensraum von Tieren.</p>
10) Bürger/in Schreiben vom 09.09.2021	Stellplatz Überdachung	<p>Für unser Haus xx wollen wir eine Ladestation für ein Elektroauto errichten.</p> <p>Zu diesem Zweck würden wir im vorderen Gartenbereich auf der vorhandenen Auffahrt einen Stellplatz ohne Überdachung einrichten wollen.</p> <p>Für uns ergibt sich die Frage -die uns von Seiten der Stadtplanung leider telefonisch nicht beantwortet werden konnte, ob das zulässig ist.</p> <p>Hintergrund ist, dass unsere Garage im hinteren Bereich des Grundstücks, die im B-Plan als Stellplatz mit Überdachung eingezeichnet ist, für einen PKW nicht nutzbar ist. In den 60er Jahren gebaut, ist sie für die Abmessungen heutiger Autos zu klein. Auch die Zufahrt zur Garage ist durch unsere große Eiche im Vorgarten mit entsprechend</p>	<p>Kenntnisnahme Ladestation</p> <p>Ladestationen sind planungsrechtlich Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO. Ladestationen unterfallen der textlichen Festsetzung Nr. 11 und sind bei Einhaltung der Größe grundsätzlich zulässig.</p> <p>Hinweis Stellplatz kann nicht gefolgt werden</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>ausladenden Wurzelanläufen und unsere Eingangstreppe derart eingeengt, dass die Passage eines Fahrzeugs ausgeschlossen ist.</p> <p>Deshalb bitten wir darum, im B-Plan einen entsprechenden Stellplatz in unserem Vorgarten vorzusehen. Anderenfalls wären wir von der Elektromobilität ausgeschlossen, da wir unser Auto derzeit auf wechselnden Stellplätzen im öffentlichen Raum an der Straße parken.</p>	<p>Die Standorte von Ladestationen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans.</p>
<p>11) Bürger/in Schreiben vom 10.09.2021</p>	<p>Einzelgrundstück/Festlegung Stellplätze/Ladestation E-Auto</p>	<p>Zur ausgelegten 1. Änderung des B-Plans Steimker Berg bitte ich um Stellungnahme zu folgenden Punkten:</p> <p>Stellplätze: Bisher bestand die Möglichkeit, auf meinem Grundstück direkt am Haus einen Stellplatz zu errichten (ersichtlich im Entwurf des B-Plans Stand Januar 2015). Auf dem aktuell ausgelegten B-Plan ist diese Möglichkeit nicht mehr eingezeichnet. Die Einrichtung dieses Parkplatz wäre für uns die einzige Möglichkeit zur Installation einer Wallbox für ein E-Auto (gerade auch im Hinblick auf die jetzt mögliche Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der Hausrückseite).</p>	<p>Hinweise wird nicht gefolgt.</p> <p>Der zugewiesene Stellplatz befindet sich auf einem dem Gebäude zugeordneten Flurstück gegenüber und ist dort Teil einer Sammelstellplatzanlage gemäß der Stellplatzkonzeption.</p>
	<p>Gestaltungsfibel/Überdachung Terrasse</p>	<p>Terrassenüberdachung: Die Überdachung meiner Terrasse ist ja weiterhin möglich. Allerdings wird hierzu im Entwurf der Gestaltungsfibel auf die geltenden Abmessungen für die zulässigen Wohnraumerweiterungen verwiesen. Heißt das, dass keine Teilüberdachung sondern nur eine vollständige Überdachung der Terrasse möglich ist? Bei einer bereits erfolgten Vor-Ort-Besichtigung mit dem Denkmalschutz war auch eine Teilüberdachung möglich. Auch im Hinblick auf die zwingend notwendige regelmäßige Dachrinnenreinigung wäre eine vollständige Überdachung keine praktikable Lösung (die Dachflächen des rechten und linken Nachbarhauses werden über mein Fallrohr mit entwässert).</p>	<p>Kenntnisnahme und Zustimmung</p> <p>Nach der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3 m und einer maximalen Fläche von 20 qm zulässig.</p> <p>Da keine weiteren Festsetzungen zu Terrassen getroffen wurden, ist eine Überdachung, auch Teilüberdachung zulässig.</p>
	<p>Gehrecht</p>	<p>Interessentenweg:</p>	

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Der bereits im B-Plan-Entwurf Stand 2015 enthaltene Interessentenweg wurde ja um das Gehrecht bis zur öffentlichen Grünfläche erweitert, um einen beidseitigen Zugang zu den rückwärtigen Grundstücken xx zu ermöglichen. Was bedeutet dieses Gehrecht konkret? Aktuell ist dies ja aufgrund der vorhandenen Bebauung und Bepflanzung auf den Grundstücken ja praktisch nicht umsetzbar. Wie verhält es sich hier mit der dafür erforderlichen Entfernung des unter Denkmalschutz stehenden Baumbestands?</p>	<p>Das Gehrecht ist ein planungsrechtlicher Platzhalter für eine langfristige Umsetzung eines Weges. Gemäß Begründung zum Bebauungsplan sollen „zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhäuser ohne Gartenzugang von der Haupteerschließung sogenannte Mistwege über Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechte für die Anlieger, die Versorgungsträger und für die Stadt Wolfsburg gesichert werden. Ebenso soll die rückwärtige Erschließung die Möglichkeit von Fahrradmobilität ermöglichen. Eine rechtliche Verbindlichkeit entsteht erst durch die privatrechtliche Eintragung von Dienstbarkeiten, der Anlieger, im Grundbuch.</p>
<p>12) Bürger/in Schreiben vom 11.09.2021</p>	<p>Planzeichnung Balkon</p>	<p>Als Eigentümer einer Wohnung im xx geben wir folgende Stellungnahme ab: Mit Freude haben wir die Änderung aufgenommen, dass jede Wohnung eines Mehrfamilienhauses die Möglichkeit einer Terrasse bzw. einen Balkon erhält. Beim Blick in die Plan Zeichnung folgte jedoch die Ernüchterung. Das Haus Buchenpfad 2 hat als einziges Gebäude keine Möglichkeit, einen Balkon anzubauen. Die Gebäude im xx sind Sonderbauten, die erst nach 1950 gebaut wurden. Das mittlere Gebäude Buchenpfad 2 ist ein Sondertypus, aufgrund eines Erkers im Erdgeschoss. Aus unserer Sicht reicht dieser Erker nicht als Begründung aus, einen Balkon für beide oberen Geschosse auszuschließen. Der Bebauungsplan dient der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Wie zukunftsgerichtet dieser Bebauungsplan ist, erkennt man an der Festsetzung der solaren Nutzung der Gebäude. Dieses Zukunftsdenken wünschen wir uns auch bei der Berücksichtigung möglicher Außenbereiche. Der zeichnerisch festgesetzte Erker verhindert mit Ihrer Begründung nicht nur Balkone im</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Balkonanbau wurde im Sinne der Gleichbehandlung aller Geschosswohnungen ergänzt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Obergeschoss, sondern auch einen möglichen Rückbau des Erkers in Austausch für eine Terrasse und direkte Nutzung des privaten Gartens. Die Pandemie hat gezeigt, wie wichtig private Außenbereiche für die Gesundheit sind.</p> <p>Wir bitten Sie daher auch für das Gebäude xx Balkone zuzulassen und diese zeichnerisch zu ergänzen und diese aktuell starke Benachteiligung einzelner Eigentümer abzustellen.</p>	
<p>13) Bürger/in Schreiben vom 13.09.2021</p>	<p>Fehler in Planzeichnung</p>	<p>Im ausgelegten Bebauungsplan ist der genehmigte und gebaute Anbau an das Gebäude xx nicht eingezeichnet.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass Ihrer Behörde alle Unterlagen hierzu vorliegen und von meiner Seite nichts zu unternehmen ist.</p> <p>Ich bitte um formlose Bestätigung dieser Annahme.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Anbau genießt Bestandschutz, wird allerdings zeichnerisch nicht als überbaubare Grundstücksfläche übernommen. Bei Um- und Neubau ist sich an die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu halten.</p>
<p>14) Bürger/in Schreiben vom 13.09.2021</p>	<p>Einzelgrundstück/Festlegung Stellplätze/Ladestation E-Auto</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung wird, entgegen der Festsetzung im B-Plan Entwurf 2016, die potentielle private Stellplatzfläche auf meinem Grundstück herausgenommen. Gegen diese Änderung zum vorherigen B-Plan Entwurf melde ich Bedenken an.</p> <p>Mit der Option der Anlage eines Stellplatzes - wie im vorherigen B-Plan Entwurf 2016 vorgesehen - könnte ich mir zukünftig ein Elektro-Auto anschaffen, eine Ladeinfrastruktur (Wall-Box) auf meinem Grundstück installieren und ein Auto auf meinem Grundstück aufladen, ggf. sogar mit „eigenem“ Strom von einer Photovoltaikanlage auf der rückwärtigen Dachseite. Nach heutigem Stand gibt es gute technische Möglichkeiten zur Umsetzung. Diese Option wird mir nunmehr weggenommen.</p> <p>Des Weiteren gebe ich zu bedenken, dass z. B. für Gepäck, Einkäufe etc., es eine erhebliche Erleichterung darstellt, diese nicht weit schleppen zu müssen. Hierbei denke ich auch an mein eigenes Alter, da ich nicht mehr die Jüngste bin.</p> <p>Seit Jahrzehnten wohne und lebe ich am Steimker Berg. Meine Kinder sind hier groß geworden. Die Problematik vor Ort, insbesondere die Parkplatzsituation, ist mir hinlänglich bekannt. Bei Konferenzen und Festen im Parkhotel mussten wir als Familie am Steimker Berg häufig lange nach einer Parkplatzmöglichkeit suchen. Durch Anhalten in</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Es sind keine Stellplätze im zukünftigen Bebauungsplan für diese Standorte vorgesehen. Zugunsten der Vorbehaltsfläche für einen möglichen eingeschossigen Wohnanbau sowie Versiegelung der Gartenbereiche.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
	Kritik Planverfahren	<p>der zweiten Reihe wurden Personen und Gepäck ins Haus gebracht und dann entfernt nach einem Parkplatz gesucht. Die derzeitigen Corona-Rahmenbedingungen nehme ich nicht als Maßstab für die Zukunft.</p> <p>Als am Steimker Berg wohnende Bürgerin (die beim BürgerInnen-Beteiligungsverfahren des B-Plan Entwurfes 2016 teilnahm), bin ich bisher davon ausgegangen, dass der B-Plan Entwurf 2016, der in einem umfangreichen öffentlichen Beteiligungsverfahren u. a. mit den Bürgern, dem Beirat Steimker Berg und der Verwaltung erarbeitet und aufgestellt wurde, auch weiter verfolgt und rechtlich abschließend verwirklicht wird. Ich habe auf den B-Plan Entwurf 2016 vertraut, da im Vorgriff oder später auf der Grundlage dieses B-Planes 2016 in den letzten Jahren am Steimker Berg umfangreiche Anbauten und private Stellplätze vor und neben Hauptfassaden in verschiedenen Ausführungen bei gleichen und vergleichbaren Situationen, wie für mein Grundstück, realisiert wurden.</p> <p>Derzeit zeichnet sich eine weitere Verschärfung der unmittelbaren Parkplatzsituation ab, u. a. durch Generationenwechsel, "größere" Kraftfahrzeuge, was die Nutzbarkeit von Garagen einschränkt, Vermietung der neu geschaffenen Appartements etc.</p> <p>Ich möchte somit anregen, auch für mein Reihenmittelhaus die „Angebotsplanung“ für eine private Stellplatzfläche, wie sie für viele andere Situationen am Steimker Berg geplant ist, bzw. schon umgesetzt ist, entsprechend festzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde bisher mehrfach am Bauleitplanverfahren beteiligt. Jede Beteiligung führte zu Änderungen der Planung, mit der Folge, dass die Öffentlichkeit nach jeder Änderung nochmals zu beteiligen ist.</p>
15) Bürger/in Schreiben vom 30.09.2021	Einzelgrundstück/Festlegung Stellplätze/Ladestation E-Auto	<p>Leider habe ich versäumt fristgerecht meine Eingabe zum aktuellen Bebauungsplan Steimker Berg einzureichen. Trotzdem möchte ich hiermit noch meine Interessen vorbringen, in der Hoffnung, dass sie noch Gehör finden und berücksichtigt werden können.</p> <p>Im aktuellen Bebauungsplan ist die optionale Einrichtung eines Auto-Stellplatzes auf dem Grundstück der Reihenmittelhäuser Unter den Eichen rausgenommen worden. Ich wohne in einem solchen Reihenmittelhaus - xx - und habe zwar aktuell nicht vor, einen entsprechenden Stellplatz auf meinem Grundstück einzurichten.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Kein Stellplatz vorgesehen, aufgrund der Versiegelung des Vorgartenbereiches.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Thema	Stellungnahme	Abwägung
		<p>Gleichwohl möchte ich die Option dazu weiterhin haben und zwar aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Parkplatzkapazitäten Unter den Eichen sind häufig sehr ausgelastet, sodass man nicht immer unmittelbar vor dem eigenen Haus einen Parkplatz bekommt. Das ist im Moment für mich auch gar kein Problem. Bei zunehmendem Alter und möglicher eingeschränkter Gehfähigkeit kann es aber wichtig werden, in unmittelbarer Nähe des Hauses parken zu können. • Bei einer möglichen perspektivischen Anschaffung eines E-Autos ist die Einrichtung einer Ladestation ja notwendig. Und die müsste dann ja wohl auf dem Grundstück installiert werden und logischerweise kann das Auto nicht weit davon entfernt stehen. • Beim Wegfall dieser Option bedeutet dies m. E. auch eine Wertminderung des Hauses. 	