

Stadt Wolfsburg
Bebauungsplan „Steimker Berg, 1. Änderung“

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Anlage 2 zur Vorlage Satzungsbeschluss

Abwägungstabelle zu den 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 16. November 2015 bis zum 29. Januar 2016 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 öffentliche Bekanntmachung der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Wolfsburg am 06. November 2015 und über die Verlängerung der Auslegungsfrist am 11. Dezember 2015. Während der Beteiligungsfrist gingen 14 schriftliche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Eine weitere stammt aus der frühzeitigen Beteiligung.

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

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
<p>1 Bürger/in Niederschrift 02.12.2015 (Birkenweg 34)</p>	<p>Entlang des Birkenweges 39-45 und „Unter den Eichen“ 41-47 waren Sonderparkrechte im öffentlichen Verkehrsraum für die Anwohner vorgesehen. Dies sollte durch Umwidmung geschehen. Als Besitzer des Hauses Birkenweg 34 fordern wir einen Verzicht dieser Einzelbehandlung bzw. eine gleiche Zuweisung für unser Grundstück.</p> <p>Am Wohnhaus Nr. 33 verhindert die vorhandene seitliche Treppe den vorgesehenen Stellplatz.</p> <p>Die Stellplätze am Birkenweg 26 überplanen eine Kastanie.</p> <p>Eine Wegnahme ist auch wegen der fortlaufenden Beschädigung des Abwasserkanales im Birkenweg 26-36 und den Hauptkanal Birkenweg gewünscht. Laut WEB zählt der Besitzer Hausnummer 26 als Verursacher. Wir bitten hier um die Prüfung, ob eine Fällung dann möglich ist und wer die Kosten trägt und für Ersatzmaßnahmen verantwortlich ist.</p> <p>Hinweis: Beim Birkenweg 10 überdecken die Stellplatzflächen einen Stromverteiler.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Eine hausnummerngebundene Zuweisung einzelner Stellplätze auf gewidmeten Verkehrsflächen wurde im Rahmen des Vorentwurfs untersucht. Eine solche Zuweisung ist nicht mehr vorgesehen und hat auch keine Rechtsgrundlage im BauGB.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Lage der Stellplätze wird angepasst. Nur so wie festgesetzt und mit Denkmalpflege abgestimmt. Keine Abweichungen. Lässt auch Erweiterungen zu. Großes Entgegenkommen Denkmalpflege.</p> <p>Breite Stellplätze, Carports, Garagen</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Lage der Stellplätze wird entsprechend dem Baumstandort angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Fällung eines Baumes aufgrund eines Konflikts mit einem Abwasserkanal kann nicht im Rahmen der Bauleitplanung geregelt werden. Das technische Regelwerk zu den Anforderungen an Leitungen ist der Maßstab für deren Sicherung und Unterhaltung. Eine Einzelfallentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ist deshalb nicht geboten.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Lage der Stellplätze wird geprüft und ggf. angepasst. Zielkonflikte dieser Art können im Rahmen der Vorhabenzulassung durch</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
		<p>eine begründete Ausnahme von zugelassenen Erweiterungen gelöst werden. Derartige Zielkonflikte dürften noch des Öfteren auftreten, weil nach der Rechtskraft des Änderungsbebauungsplans der zulässigen Erweiterungen nicht sofort ausgeschöpft wird und damit Zielkonflikte begründen könnte.</p>
<p>2 VW – Immo Schreiben vom 09.12.2015 bzw. 15.12.2015 (Birkenweg 49)</p>	<p>Gegen den am 16.11.2015 bekanntgegebenen Bebauungsplan "Steimker Berg, 1. Änderung" möchten wir folgende Einwände vorbringen:</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für einen überdachten Stellplatz (im Bereich der westlichen Grenze, in Flucht des Anbaus des Nachbarn) liegt im Wurzelbereich einer auf dem o.g. Flurstück befindlichen Blutbuche (Stammdurchmesser: 0,8m, Kronendurchmesser: 15m). Aufgrund der laut Bebauungsplan dargestellten Lage ist bei Anordnung eines Stellplatzes mit einer Schädigung des Baumes zu rechnen.</p> <p>Die Anordnung von nur einem Stellplatz pro Wohneinheit halten wir für zu gering. Im direkten Bereich des Birkenwegs 49 sind keine Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Auch das nur kurzzeitige Parken auf dem unbefestigten Seitenstreifen oder Fußweg führt aufgrund der geringen</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken ordnet sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung des architektonischen Ensembles. Die Lage des Stellplatzes wird entsprechend dem Baumstandort angepasst. Die Größe der Stellplätze - Außenmaße 5,00 m x 3,20 m - orientiert sich an einem Kleinbus.</p> <div data-bbox="1265 842 1915 1093" data-label="Image"> </div> <p>Quelle: Gestaltungsfibel</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die Siedlung erhält ihren schützenswerten parkartigen Charakter auch durch die Durchblicke zwischen den Gebäuden in die Gärten. Die Stellplätze verstellen diese Durchblicke. Durch die Be-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p data-bbox="405 256 1189 352">Straßenbreite zu Problemen mit Müllfahrzeugen und der Straßenreinigung. Daher wäre die Anordnung eines Doppelparkplatzes, analog zum Birkenweg 51, sinnvoll.</p> <p data-bbox="405 592 1189 719">Im anliegenden Übersichtsplan haben wir den zuvor benannten Baum und unseren Vorschlag für eine Anpassung der Stellplatzflächen dargestellt. Wir bitten um Prüfung der beschriebenen Einwände.</p> 	<p data-bbox="1223 256 2078 520">begrenzung auf einen Stellplatz wird ein, wenn auch eingeschränkter, Blick in die Gärten ermöglicht. Gleichzeitig stehen direkt westlich des Grundstückes Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung. Für die Siedlung ist ein Durchschnitt von insgesamt ca. 1,4 Park- bzw. Stellplätzen pro Wohneinheit auf den Grundstücken und im Straßenraum geplant. Die Begrenzung auf einen Stellplatz auf dem Grundstück stellt somit einen angemessenen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen her.</p> <p data-bbox="1223 592 1592 624">Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p data-bbox="1223 647 2078 911">Der Vorschlag rückt den überdachten Stellplatz von der Grundstücksgrenze ab. Eine Platzierung der überdachten Stellplatzanlagen erfolgt nach der Stellplatzkonzeption im gesamten Gebiet paarweise an der Grundstücksgrenze. Die Lage des Stellplatzes wird jedoch entsprechend dem Baumstandort angepasst und wegen des Versprunges der Flurstücksgrenze hier nicht paarweise angeordnet. Der Stellplatz wird um 1,60 m in das Grundstück gerückt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p><i>zusatz: Bebauungsplan „Steinko Bsp. d. Änderung“ - ohne Maßstab -</i></p> 	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3 Bürger/in Niederschrift 10.12.2015 (Unter den Eichen 57)</p>	<p>Die Gebäude der Straße „Unter den Eichen“ 57 und 59 bilden eine Hauseinheit. Die Hausnummer 59 verfügt im an der Südfassade über Balkone.</p> <p>Im Zuge der gleichartigen Nutzung wird angeregt, für beide Hausnummern Balkone zuzulassen und die Baulinien entsprechend für Balkone zu erweitern. Das Gebäude ist nach der Gestaltungsfibel als Sonderbautyp eingestuft. Daher ist hier eine besondere Erweiterung vorstellbar.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Möglichkeit für Balkone bzw. Terrassen im Erdgeschoss wurde für alle Gebäudemit Etagenwohnungsbau ergänzt. Das umfasst auch alle Sonderbauten. Die Abmessungen orientieren sich an den bestehenden Balkonen aus der Bauzeit.</p>
<p>4 Bürger/in Schreiben von 06.01.2016 (Birkenweg 11)</p>	<p>Ich möchte gerne Änderungen vorschlagen.</p> <p>Die Lage des Carports in dem neuen Bebauungsplan ist nicht parallel zu unserem Haus. Von der Optik finde ich es jedoch parallel harmonischer.</p> <p>Wie sind überhaupt diese Maße des Carports entstanden???</p> <p>Ich hoffe, dass diese Wünsche noch umgesetzt werden können.</p> <p>Außerdem sind die Maße unverständlich und sollten über-</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Festsetzung der Fläche für den überdachten Stellplatz wird auf diesem Grundstück trapezförmig gestaltet, so dass eine Ausrichtung parallel zum Haus oder parallel zum angrenzenden Weg erfolgen kann.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Gestaltungsfibel wird angepasst. Die Maße werden auf 500 cm x 320 cm x 235 cm angepasst. Als Bemessungsfahrzeuge dienen gängig, aktuelle Mittelklassefahrzeuge. Ein vollständiges</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>dacht bzw. individuell angepasst werden.</p> <p>Auch ein auf einer Länge von 5m sind 5 Pfosten unnötig. Wie soll man da aus dem Auto aussteigen?</p> <p>Auch eine Rückwand am Carport würde ich mir wünschen, um eine Wallbox für mein Hybrid Auto anzubringen. Diese könnte z.B. so aussehen, wie die Verkleidung der Mülltonnen und würde auch so ein harmonisches Bild abgeben.</p>	<p>Unterstellen dieser Fahrzeuge ist möglich. Ein größerer Dachüberstand wird in Abwägung zur Dimension der Tragwerke nicht gewährt, da übliche Stellplätze mit 500 cm bemessen werden. Die gestalterische Zurückhaltung im Sinne des Denkmalschutzes wird hier hinter den Belang, jedes erdenkliche Fahrzeug mit Überlänge unterzubringen, zurückgestellt.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Eine detaillierte Konstruktionsvorgabe, wie in der Fibel zum Stand der Auslegung, besteht nicht mehr. Die Beschränkung auf die absoluten Außenmaße wird lediglich um die Festsetzung einer Holzkonstruktion mit Flachdach ohne Wandkonstruktionen ergänzt. Der Anspruch der planerischen Zurückhaltung ermöglicht hier eine Bandbreite individueller Konstruktionen, wie auch handelsüblicher Modelle. Die Festsetzungen vereinheitlichen lediglich Materialität und Dachform.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die Siedlung erhält ihren schützenswerten parkartigen Charakter auch durch die Durchblicke zwischen den Gebäuden in die Gärten. Die Stellplatzüberdachungen verstellen diese Durchblicke. Um die Straßenfluchten in ihren Ansichten so weit wie möglich zu erhalten ist eine Platzierung zwischen den Gebäuden dennoch zu bevorzugen. Durch die wandlosen Überdachungen wird ein, wenn auch eingeschränkter, Blick in die Gärten ermöglicht. Die offene Konstruktion stellt somit einen angemessenen Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen her.</p>
<p>5 Bürger/in Niederschrift 05.01.2016</p>	<p>Die Erweiterung des Hotels erfordert ein Mehr an Stellplätzen. Bei ausgebuchtem Hotel und gleichzeitigen Veranstaltungen gibt es immer wieder Probleme mit zugeparkten privaten Stellplätzen und/oder Einfahrten. Der Bebauungsplan soll hier auf die Unterbringungsmöglichkeit für alle notwendigen Stellplätze hin geprüft werden. Dabei ist auch eine Gleichbe-</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Für die Erweiterung des Parkhotels werden Stellplätze auf den Grundstücken geplant. Durch den Anbau kommen 13 Zimmer hinzu. Gemäß dem gültigen Stellplatzschlüssel ist ein Stellplatz je 2 – 6 Betten vorzusehen. Das ergibt im verbindlichen Mittel 4</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
(k. A.)	<p>handlung zwischen Hotel und privaten Anwohnern beim Schlüssel zu beachten. Eine bauordnungsrechtliche Ablösung nicht darzustellender Stellplätze wird wegen der Problemlage für die Anwohner abgelehnt.</p> <p>Die Erweiterungsmöglichkeiten für private Häuser und das Waldhotel sollen aus Gründen der Gleichbehandlung dem gleichen Prozentsatz entsprechen. [red. laut Antrag im Ortsrat 20%]</p> <p>Die Definition von Boarding soll im Bebauungsplan verankert werden und für alle Vermietungen im Gebiet anwendbar sein. Der städtebauliche Vertrag mit dem Waldhotel nimmt nur dieses in die Pflicht. Anderen Wohnungseigentümern wird jedoch die Möglichkeit von Kurzzeitvermietungen eröffnet / offen gelassen.</p>	<p>Stellplätze im Höchstmaß 7 Stellplätze. für die Erweiterung. Die neu festgesetzten Stellplatzflächen bieten Platz für 7 Pkw und decken den bauordnungsrechtlichen Bedarf vollumfänglich ab. Eine monetäre Ablöse für nicht hergestellte Stellplätze, ist nicht vorgesehen. Weiter können die Stellplätze an der Ostseite des Gebäudes Hotelbewohnern zugewiesen werden und sind so dem Parkverkehr des Restaurants entzogen. Das wiederum ist im Sinne des Immissionsschutzes für die östlich und südlich angrenzenden Wohngebäude.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die Erweiterungsmöglichkeiten werden denkmalgerecht und so weit wie möglich für alle Anwohner gleich zugelassen. Dies lässt sich nicht auf einen genauen Prozentsatz festlegen. Sämtliche Doppel- und Reihenhäuser erhalten die Möglichkeit, das Gebäude im Erdgeschoss um 4 m zu erweitern. Dies entspricht eine Vergrößerung der Gebäudegeschossfläche von zwischen ca. 22 % bis ca. 38 %. Für das Hotelgebäude wird ein Anbau, der ca. 28 % der Grundfläche entspricht, ermöglicht. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss durch die Politik.</p> <p>Die Hotelerweiterungsmöglichkeiten entsprechen denen der geplanten Hauserweiterung mit 22 - 38Prozent.</p> <p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Im WR werden nur Wohnungen zugelassen. Hotel, Pensionen und Boardingnutzungen, die planungsrechtlich den Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO vergleichbar sind, sind unzulässig. Nur im WA und im SO sind Hotel, Pensionen oder Ferienwohnungen im Rahmen der Zweckbestimmung der Gebiete zulässig.</p> <p>Um die Konflikte zwischen Boarding- und Wohnnutzungen zu minimieren, werden die bisher im Quartier verstreuten Boar-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Laut Rechtsprechung kann man die Anbringung von Satellitenschüsseln nicht untersagen. Dies beschränkt das Recht auf freie Informationsquellenwahl. Punkt 2 der örtlichen Bauvorschrift soll im Verfahren auf Zulässigkeit der Festsetzung geprüft werden.</p>	<p>dingnutzungen des Hotelbetreibers in den WR-Gebieten aufgegeben und zentral im SO-Gebiet gebündelt werden. Neue Boar dingnutzungen sind in den WR-Gebieten unzulässig.</p> <p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 4 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) kann „die Verwendung von Einzelantennen“ aus Denkmalschutzgründen ausgeschlossen werden.</p> <p><i>§ 84 NBauO (3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes:</i></p> <p><i>4. die Verwendung von Einzelantennen [...] beschränken oder ausschließen</i></p> <p>Die weitgehende Verbreitung des Internets und die entsprechende Medienverfügbarkeit im Plangebiet eröffnet eine mindestens gleichwertige Informationsbeschaffung wie über Satellitenschüsseln. Die Einschränkung von Satellitenschüsseln ist folglich mit dem Recht auf freie Informationsquellenwahl vereinbar.</p> <p>Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird geändert. Zur Wahrung des Ortsbildes des geschützten Ensembles können Satellitenanlagen auf den Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen zugelassen werden, sofern sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
<p>6</p> <p>Bürger/in</p> <p>Schreiben vom 22.01.2016</p> <p>(Alte Landstraße 71)</p>	<p>Wie telefonisch mit Ihnen am 15.01.2016 besprochen, bitten wir bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes um Berücksichtigung eines PKW-Einstellplatzes auf unserem Grundstück vor unserem Haus (Alte Landstraße 71/ Zufahrt Ahornweg).</p> <p>Alle Vorgärten unseres Häuserblocks bieten sich für PKW-Einstellplätze auf den Eigentumsgrundstücken bestens an!</p> <p>Dieser Teil des Steimker Berges wurde bei der Schaffung von PKW-Stellplätzen leider kaum berücksichtigt.</p> <p>Analog der diversen neugeschaffenen Stellplätze z.B. in der Straße "Unter den Eichen" kann so auch hier der katastrophalen Parksituation, vor allem in den Abendstunden und am Wochenende, entgegengewirkt werden!</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Für das Reihenhaus „Alte Landstraße 69-79“ wird im Bebauungsplan ein Sammelstellplatz an der Alten Landstraße festgesetzt. Zusätzliche Stellplätze in den Vorgärten am Ahornweg würden den Wegfall von mehreren Parkplätzen im Straßenraum bedeuten. Damit würde die Anzahl der verfügbaren Stellplätze nicht erhöht, jedoch ein Vorgarten verbaut und damit die Versiegelung der Grundstücke erhöht. Daher werden im Bebauungsplan hier keine zusätzlichen Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Für die Siedlung ist ein Durchschnitt von insgesamt ca. 1,4 Park- bzw. Stellplätzen pro Wohneinheit auf den Grundstücken und im Straßenraum geplant.</p> <p>Dieser Stellplatzschlüssel sichert den Anliegern ausreichend Parkmöglichkeiten bei hinreichender Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes.</p>
<p>7</p> <p>Bürger/in</p> <p>Niederschrift 25.01.2016</p> <p>(Unter den Eichen 54)</p>	<p>Die in der Gestaltungsfibel abgebildeten Vordächer sind in der Dimensionierung zu klein. Auf der Wetterseite schlägt der Regen gegen die Haustür. Das führt auch zu erhöhtem Instandsetzungsaufwand.</p> <p>Wir regen ein breiteres Dach und gegebenenfalls einen seitlichen Schutz an.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Ursprünglich hatten die Gebäude im Steimker Berg keine Vordächer. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Siedlung an die heutigen Anforderungen anzupassen ohne dass die Erlebbarkeit des historischen architektonischen Ensembles verloren geht. Die in der Gestaltungsfibel dargestellten Vordächer stellen ein Kompromiss zwischen dem Belang einige Bewohner ein Vordach zu errichten und den Belangen des Denkmalschutzes, das ursprüngliche architektonische Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten dar.</p> <p>Abstimmung mit Denkmalpflege und Fibel ergänzen</p>
<p>8</p> <p>Bürger/in</p> <p>Schreiben</p>	<p>Gegen die Rücknahme der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1990 festgesetzten rückwärtigen II-geschossigen Baumöglichkeit auf nunmehr I Geschoss erheben wir Einwendungen.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1990 ist im Mittelhaus eine zweigeschossige hintere Bebauung für die Grundstücke entlang die Straße „Unter den Eichen“ festgesetzt worden. Eine Über-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
<p>vom 25.01.2016 (Unter den Eichen 54, 60, 66, 72)</p>	<p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1990 wurde unter Einbeziehung des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzung die besondere bautypologische Situation der kleinsten Reihemittelhäuser am Steimker Berg berücksichtigt und im Innen- und Außenverhältnis sachlich abgewogen. Im Ergebnis wurden Regelungen zu Art und Umfang von Erweiterungsmöglichkeiten gerecht festgesetzt.</p> <p>Mit dem anvisierten Bebauungsplan werden an heutige Wohnverhältnisse angepasste, familienfreundliche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten weggenommen und das wirtschaftliche Interesse an unserem Eigentum geschmälert.</p> <p>Die baurechtliche zulässigen II-geschossigen Anbauten für unsere Reihemittelhäuser sind (analog der Erweiterung eines anderen Gebäudes) von der Haupterschließungsstraße „Unter den Eichen“ nicht zu sehen und beeinträchtigen (ebenso) nicht das historische Erscheinungsbild.</p> <p>Wir bitten um Prüfung des Sachverhaltes.</p>	<p>schreitung der Baulinie war auf einer Tiefe von mindestens 0,25 m bis höchstens 0,50 m möglich. Von der geringfügigen Erweiterung wurde bislang kein Gebrauch gemacht. Ohnehin ist ein schwerwiegender Eingriff in die tragende Außenwand im Verhältnis zum Wohnraumgewinn wirtschaftlich fraglich. Die zwischenzeitlich erfolgten denkmalpflegerischen Untersuchungen und die erstellte Gestaltungsfibel halten zweigeschossige Anbauten und die Auflösung der einheitlichen Fassade für unverträglich. Deshalb wird im neuen Bebauungsplan hierauf verzichtet. Dort wo die bisherigen Baurechte genehmigt und ausgeübt wurden, genießen diese Bestandsschutz. Bei Nichtausübung der bisherigen Baurechte begründet die Rücknahme mit Ablauf der Plangewährleistungsgarantie keinen Planungsschaden i.S.v. § 42 BauGB</p>
<p>9 Bürger/in Schreiben vom 25.01.2016 (Waldpfad 14)</p>	<p>Gestaltung der Müllstandorte: die Module müssen in jedem Fall Platz für aktuell 3 Tonnen sowie eine Erweiterungsmöglichkeit bieten, falls die gelbe Tonne mal kommt (=4 Tonnen).</p> <p>Schaffung einer Unterstellmöglichkeit für Fahrräder vor dem Haus (z.B. gestalterisch analog der Müllstandorte) muss möglich sein.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die in der Gestaltungsfibel empfohlene Größe der Mülltonnenboxen wird angepasst. In den gestalterischen Festsetzungen wird die Größe der Nebenanlagen festgesetzt.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Anordnung und Gestaltung von Fahrradstellplätze ordnen sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung und die Erlebbarkeit des historischen architektonischen Ensembles. Der Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude soll so wenig wie möglich gestört werden. Im Gegensatz dazu steht der Belang, die Fahrradmobilität zu unterstützen. Insbesondere bei Gebäude ohne direkten Zugang auf das rückwärtige Grundstück ist ein sicheres und leicht handhabbares</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Stellplätze Waldpfad 11-14: analog der bereits im Waldpfad vorhandenen (und genehmigten) überdachten Stellplätze muss auch hier eine Überdachung möglich sein (Plätze liegen nicht direkt an den Häusern und beeinträchtigen nicht die Sicht auf die Hausfassaden; Ziel: dann einheitlich im Waldpfad!)</p> <p>Widerspruch gegen das neu festgelegte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über mein Grundstück (neu erfasster Interessentenweg auf den südlichen Grundstücksteilen Waldpfad 11-15): der Interessentenweg würde mein Grundstücks- und somit auch die Gartennutzfläche verkleinern.</p> <p>Die Vorgaben der Gartenhäuser sollten sich nach den „Stan-</p>	<p>abstellen von Fahrrädern nur vor dem Haus möglich, wenn das Fahrrad nicht durch das Gebäude getragen werden soll. Aus diesem Grund sind vor diesen Gebäuden Möglichkeiten von Nebenanlagen für abschließbare/überdachte Fahrradstellplätze als zulässig in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Hinter den Gebäuden sind weitere Nebenanlagen wie z.B. Fahrradboxen zulässig.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die gesamte Siedlung „Steimker Berg“ steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Dies bedeutet, nicht nur die einzelnen Gebäude, sondern auch der Charakter des Frei- und Straßenraums soll für nachkommenden Generationen erhalten werden. Eine über 20 m lange, direkt an der Straße gelegene Konstruktion würde den Charakter erheblich verändern. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan hier nicht überdachte Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 hat für die betreffenden Grundstücke keine rückwärtige Erschließung der Gärten über Mistwege festgesetzt.</p> <p>Ein Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Siedlung an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Dazu gehört die Möglichkeit, Gartengeräte, Fahrräder etc. im eigenen Garten unterzubringen, ohne diese durch das Haus tragen zu müssen. Damit die Gärten der Grundstücke Waldpfad 11-14 auf diese Weise erreichbar werden, wird ein Gehrecht zugunsten der Bewohner festgesetzt. Dabei wird das Gehrecht bis zur westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche geführt, um einen beidseitigen Zugang zu ermöglichen. Ein Fahr- oder Leitungsrecht wird nicht festgesetzt.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	dard-Baumarkt-Häusern“ richten (Trauf- und Firsthöhe)	Die maximale Größe der Gartenhäuser (Geräteschuppen) wird in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden angepasst. Grundfläche 6 qm bei Einfamilienhäusern, Traufhöhe 2,30 m. Mehrfamilienhaus Module 6 qm, Höhe 2,30 m.
<p>10 Bürger/in Schreiben vom 27.01.2016 (Alte Landstraße 79)</p>	<p>Wir sind Eigentümer des Grundstückes „Alte Landstraße 79“ am Steimker Berg und haben folgende Anmerkungen bzw. bitten um folgende Korrektur des Bebauungsplans:</p> <p>In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind auf einzelnen Grundstücken Stellflächen bzw. Stellflächen mit Überdachung ausgewiesen. Die auf unserem Grundstück vorhandenen 2 Stellflächen (in der alten Gestaltungsfibel dargestellt) sind im neuen Plan nicht enthalten bzw. vergessen worden. Sollte es sich lediglich um ein Versehen handeln, bitten wir um entsprechende Korrektur.</p> <p>Falls nein, beantragen wir im Rahmen des Gleichheitsgrundsatzes die Berücksichtigung unserer 2 Stellplätze. Die beiden Parkplätze sind analog zur „Alten Landstraße 67“ (Haus hinter uns) mit der Denkmalpflege abgesprochen und 1997 eingerichtet worden und in der alten Gestaltungsfibel enthalten. Die beiden Stellflächen auf unserem Grundstück sind aufgrund der Größe des Grundstückes angemessen. Zum Befahren der Stellflächen wird kein Parkplatz im öffentlichen Parkraum behindert noch entfällt dadurch einer, da die Zufahrt über den Waldpfad erfolgt. Weiterhin tragen die zwei Parkplätze auf unserem privaten Grundstück zur Entlastung der bereits jetzt schon angespannten Parkplatzsituation im öffentlichen Raum bei.</p> <p>Analog z.B. zum „Ahornweg Nr. 23“, „Unter den Eichen Nr. 54, 60, 66, 72, 83“ und „Unter den Eichen Nr. 38 bis 46“ beantragen wir die Überdachung des Stellplatzes. Weiterhin bitten wir um Auskunft, nach welchen Kriterien die Stellflä-</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Im Bebauungsplan werden an den drei Endreihenhäusern Alte Landstraße 79, 67 und 55 je ein Stellplatz entlang des Waldpfades festgesetzt.</p> <p>Wurden nach bisherigem Baurecht in Abstimmung mit der Denkmalpflege zwei Stellplätze zugelassen, genießen diese Bestandschutz. An der geplanten Festsetzung eines Stellplatzes wird jedoch festgehalten.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Die Anordnung und Gestaltung der Stellplätze ordnen sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>chen oder überdachten Stellflächen eingetragen wurden?</p> <p>Welche Situation stellt dieser neue Plan dar? Es werden weder die tatsächlich vorhandenen Stellflächen ausgewiesen noch hat jedes Grundstück einen Stellplatz erhalten. Aus unserer Sicht wirken die Parkplatzausweisungen willkürlich bzw. nach dem Zufallsprinzip entschieden und verstoßen gegen den Gleichheitsgrundsatz.</p>	<p>steht dabei die Erhaltung und die Erlebbarkeit des historischen architektonischen Ensembles. Der Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude soll so wenig wie möglich gestört werden. Als Grundprinzip sollen Stellplätze direkt vor den Gebäuden, wie im diesem Fall, nicht überdacht sein. Stellplätze die zwischen den Gebäuden „versteckt“ sind, stören den Blick weniger und können daher überdacht werden. Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan entlang des Waldpfades nicht überdachte Stellplätze festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Festsetzung der Stellplätze wurde nach dem Vorentwurf nochmal überarbeitet. Für die Siedlung ist ein Durchschnitt von insgesamt ca. 1,4 Park- bzw. Stellplätzen pro Wohneinheit auf den Grundstücken und im Straßenraum geplant. Die Park- und Stellplatzanordnung basiert auf den in der Gestaltungsfibel entwickelten typisierten Grundsätzen und garantiert eine Gleichbehandlung gleicher Haustypen.</p> <p>Die Anordnung der Stellplätze auf den Grundstücken ordnet sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung des architektonischen Ensembles. Zur Sichtbarkeit der Gebäude kommt der Baumbewuchs hinzu, welcher in seiner scheinbaren Zufälligkeit eben doch einem gestalterischen Prinzip, nämlich dem der Siedlung im Wald, folgt. Durch die Positionierung von Stellplätzen sollen möglichst wenige Blickbeziehungen auf Gebäude verdeckt werden. Sie sollen nach Möglichkeit von der Straßenkante zurücktreten und insbesondere bei überdachten Stellplätzen in Gruppen mit den Baufluchten der Gebäude in Einklang gebracht werden. Die lockere Anordnung der Bäume auf den Grundstücken soll dabei nicht durch die Stellplätze in geordnete Raster gezwungen werden.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Im Gegensatz dazu gibt es Grundstücke, wie z.B. Unter den Eichen 54, 60, 66 und 72, die im Plan sogar zwei Einstellflächen mit Überdachungen eingezeichnet bekommen haben, obwohl dies aufgrund der geringen Größe des Grundstückes nicht praktikabel erscheint. Ist dies vielleicht darin begründet, dass die Fahrzeuge in der Straße „Unter den Eichen“ gerade im Bereich des Parkhotels aus dem öffentlichen Parkraum „verschwinden“ müssen, damit das Parkhotel seine für den geplanten Anbau notwendigen Parkplätze im öffentlichen Parkraum nachweisen kann? Oder wo sind die für den Anbau des Parkhotels vorgeschriebenen Parkplätze im Bebauungsplan enthalten?</p> <p>Wir bitten daher um Nachbesserung bzgl. Eintragung und um Genehmigung einer Stellplatzüberdachung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anordnung und Gestaltung der Stellplätze folgen bestimmten Grundprinzipien, siehe oben. Jeder Einzelfall muss allerdings an den genauen Standort (Topographie, Bäume, Parkplätze im Straßenraum etc.) angepasst werden.</p> <p>Für das Parkhotel sind Stellplätze sowohl im Straßenraum als auch auf den Grundstücken geplant.</p> <p>Für das Hotel mit der geplanten Erweiterung stehen insgesamt 8 Stellplätze zur Verfügung. Die Stellplatzanzahl begründet keine vom Stellplatzschlüssel abweichende Anzahl an Stellplätzen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Eine Abweichung von den Grundprinzipien der Stellplatzanordnung und des Stellplatzschlüssel kann aus Gründen der Gleichbehandlung nicht gefolgt werden.</p>
<p>11 Bürger/in Schreiben vom 27.01.2016 (Waldpfad 12)</p>	<p>Das Thema Boardingwohnungen trifft mich besonders, da in dem hinter meinem Grundstück liegenden Gebäude (ehemaliges Ledigenwohnheim) nur noch zwei Wohnungen real bewohnt werden. Alle anderen Wohnungen sind mit wechselnden Besuchern belegt. Wobei der Wechsel meistens im wöchentlichen Rhythmus stattfindet. Das erzeugt bei mir ein ungutes Gefühl, denn ich werde von fremden Menschen in meinen Gewohnheiten beobachtet, zu denen ich kein Vertrauensverhältnis aufbauen kann.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Soziale Kontrolle soll durch Nutzungsaufgabe verstreutes Boarding Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Boardingwohnungen werden in den WR-Gebieten grundsätzlich ausgeschlossen. Zukünftig sind sie nur noch in dem WA-Gebieten und im Sondergebiet zulässig. Genehmigte Boardingwohnungen genießen Bestandsschutz und können in diesem Rahmen weiter betrieben werden.</p> <p>Die Boardingnutzung gegenüber Hotel in ehemaligen Ledigenwohnheim wird aufgegeben. Diese Regelung wurde vertraglich zwischen der Stadt und dem Hotelbetreiber vereinbart.</p> <p>Um die Konflikte zwischen Boardingnutzungen und Wohnnutzungen zu minimieren, sollen die bisher im Quartier verstreuten Boardingnutzungen aufgegeben und an wenigen Standorten ge-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Mistweg</p> <p>Der neu geplante Mistweg am Ende unserer Grundstücke ist eine sinnvolle Idee. Zumal so die Notwendigkeit entfallen könnte, mit allen Materialien und Gegenständen durchs Haus zu gehen. Leider scheint es mir schwierig den Eigentümer der Hausnummer 15 davon zu überzeugen dieser Einrichtung zuzustimmen, denn er hätte keinen Nutzen von solch einem Weg. Auch einen Anschluss über das Gelände des Grundstücks „Unter den Eichen“ 48/50 scheint mir nicht willkommen. In unseren Gärten wachsen zudem im Randbereich ältere Rhododendronbüsche und Bäume, die betroffen wären und u.U. gefällt werden müssten. Auch Schuppen sind hier platziert. Ein Anschluss des Mistweges an das Grundstück Waldpfad 10 ist nicht nötig, da hier ein Zugang über die seitliche Grundstücksfläche möglich ist. Trotz all dieser Einschränkungen halte ich einen neuen rückwärtigen Zugang zu den Grundstücken für gut. Damit können dann auch die Notwendigkeit entfallen im vorderen Grundstücksteil ein Unterstellplatz für Fahrräder zu schaffen. Dies ist für Familien mit bis zu 4 Rädern eigentlich unumgänglich.</p>	<p>bündelt werden. Die vorhandenen Boarding- und Hotelnutzungen sollen vor allem am Hauptstandort um das Hotelgebäude konzentriert werden. Dazu gehört das ehemalige Ledigenwohnheim.</p> <p>Das Nebeneinander von größeren Beherbergungsgewerbe und Reinem Wohngebiet ist nach heutigen planungsrechtlichen Grundsätzen unverträglich. Im neuen Bebauungsplan wird der Nutzungskonflikt durch die Bestimmung des wohnverträglichen Schutzniveaus des Hotels festgesetzt und im Genehmigungsverfahren im Rahmen der geplanten Hotelerweiterung vollzogen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die Siedlung an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Dazu gehört die Möglichkeit, Gartengeräte, Fahrräder etc. in den eigenen Garten zu bringen, ohne diese durch das Haus tragen zu müssen. Damit die Gärten der Grundstücke Waldpfad 11-14 auf diese Weise erreichbar werden, wird ein Gehrecht zugunsten der Bewohner festgesetzt. Da die Bewohner des Grundstücks „Unter den Eichen“ 48/50 keinen Nutzen von dieser hinteren Erschließung haben, ist es nicht zumutbar dieses Grundstück mit einem Gehrecht zu belasten. Das Gehrecht wird bis zur öffentlichen Grünfläche erweitert, um einen beidseitigen Zugang zu ermöglichen.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Stellplätze</p> <p>Die zu unserem Grundstück zugehörigen Stellplätze sind mit einem Sternchen gekennzeichnet, was wie schon im gültigen B-Plan keine Carports zulässt. Es ist sehr verwunderlich, dass in direkter Nachbarschaft im Waldpfad eine große Carportanlage und ebenso ein Carport an einem Gebäude entstanden sind, die weder dem alten Baurecht noch dem neuen Baurecht entsprechen. Ebenso ist mir eine Carportanlage für zwei PKW (im Plan nur ein Stellplatz ausgewiesen) im Freibereich des Gebäudes Birkenweg 49 aufgefallen. Da scheint eine Ungerechtigkeit entstanden zu sein, die sogar aktuell ist. Es ist auch nicht zu verstehen, dass da nun die Carports scheinbar Bestand haben und nicht zurückgebaut werden müssen, mit dieser Systematik nicht weitergemacht werden soll, da im Birkenweg eben solche Anlagen „unschädlich“ seit langem stehen.</p> <p>Es ist mir zudem aufgefallen, dass bei der Verteilung der Stellplätze mit und ohne Sternchen keine Regel zu erkennen ist. Die Verteilung im Stadtteil scheint sehr willkürlich erfolgt zu sein. Das ist unlogisch!</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anordnung und Gestaltung der Stellplätze ordnen sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung und die Erlebbarkeit des historischen architektonischen Ensembles. Der Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude soll so wenig wie möglich gestört werden. Als Grundprinzip sollen Stellplätze direkt vor den Gebäuden, z. B. im Vorgarten, nicht überdacht sein. Stellplätze die zwischen den Gebäuden „versteckt“ sind, stören den Blick weniger und können daher überdacht werden. Jeder Einzelfall muss allerdings an den genauen Standort (Topographie, Bäume, Parkplätze im Straßenraum etc.) angepasst werden.</p> <p>Auf den schmalen Reihemittelhausgrundstücken ist die Anlage eines Stellplatzes im Vorgarten nicht möglich. Deshalb erhalten diese Grundstücke Ersatzstellplätze auf festgesetzten Sammelstellplätzen in fußläufiger Entfernung.</p> <p>In der Vergangenheit wurden Stellplätze oder Carports bauordnungsrechtlich genehmigt, die den heutigen Ansprüchen an den Denkmalschutz nicht genügen. Genehmigte und ausgeübte Nutzungen genießen Bestandsschutz, der durch die Überplanung durch diesen Bebauungsplan nicht aufgehoben werden kann. Insofern entsteht der Eindruck einer Ungleichbehandlung, deren Ursachen im Vertrauensschutz begründet ist.</p>
	<p>Die Gestaltung eines Stellplatzes mit befestigten Streifen kann ich insofern nachvollziehen, dass damit einer Versiegelung entgegengewirkt werden soll. Dennoch ist es für mich als Nutzerin ein großes Übel nach einem Regen zu sehen, dass das Auto schön trockensteht, ich aber durch Regenpfützen entlang des PKWs zur Fahrtür stelzen muss, um einigermaßen trockenen Fußes zum Auto zu gelangen. Die gepflasterten Streifen bräuchte nicht das Auto sondern der Nut-</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Aus ökologischen Gründen soll die Versiegelung im Gebiet minimiert werden und Denkmalschutzaspekte berücksichtigen. Auf die gestalterische Festsetzung von Fahrstreifen als Zufahrten wird verzichtet.</p> <p>In der Gestaltungsfibel, die für die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu Grunde gelegt wird, ist der Hinweis umgesetzt</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>zer.</p> <p>Zudem ist es immer noch ein großes Ärgernis, dass es vor unserer Zeile einen unrechtmäßigen Müllstandplatz auf der für Einstellplätze festgelegten Fläche gibt.</p> <p>Örtliche Bauvorschrift</p> <p>Mülltonnenboxen: Vor meinem Haus stehen mittlerweile drei Tonnen (Rest, Bio, Papier), die unterschiedlich groß sind. Vielleicht kommt noch eine gelbe Tonne hinzu. Wie soll so eine Müllbox aussehen? Abgeleitet [red.: von der in der Fibel]?</p> <p>Auf die Unterstellmöglichkeit für Fahrräder (E-Bikes) die u.U. gesichert untergebracht werden müssen, bei Grundstücken die keine Hintereingänge haben, habe ich schon hingewiesen.</p> <p>Viele Häuser haben Blumenfenster aus den 60er Jahren. Wie soll damit im Rahmen des Bestandsschutzes und einer angemessenen denkmalgerechten Gestaltung umgegangen werden?</p>	<p>worden. Dem Fahrstreifen wurde hier eine Verbreiterung für die fußläufige Erreichbarkeit zugeschlagen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf einer Fläche für Stellplätze sind Mülltonnen nicht zugelassen. Eine unrechtmäßige Nutzung der Fläche kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht gelöst werden. Nach der textlichen Festsetzung Nr. 7 sind Nebenanlagen, einschließlich Müllstandorte nur auf der Straßenseite abgewandten Seite zulässig.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die in der Gestaltungsfibel empfohlene Größe der Mülltonnenboxen wird angepasst.</p> <p>Eine unrechtmäßige Nutzung der Fläche kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht gelöst werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anordnung und Gestaltung von Fahrradstellplätzen ordnen sich der Gesamtgestaltung des Steimker Bergs unter. Im Vordergrund steht dabei die Erhaltung und die Erlebbarkeit des historischen architektonischen Ensembles. Der Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude soll so wenig wie möglich gestört werden. Aus diesem Grund sind vor den Gebäuden nur nicht überdachte Fahrradstellplätze zulässig. Hinter den Gebäuden sind weitere Nebenanlagen wie z. B. Fahrradboxen zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die kastenförmigen Blumenfenster aus 60ziger und 70ziger Jahren sind nicht denkmalgerecht. Deshalb trifft der neue B-Plan und die Gestaltungsfibel zu den Blumenfenstern keine weiteren Aussagen. Sofern die Blumenfenster genehmigt und ausgeübt werden, genießen sie Bestandsschutz.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
<p>12 Bürger/in Schreiben vom 28.01.2016 (Ahornweg 15)</p>	<p>Stellplatz Ahornweg 15. Fehlender Stellplatz im Bebauungsplan. Bitte überprüfen Sie die Möglichkeit der Einrichtung eines Stellplatzes.</p> <p>Gartenhäuser. Die Gartenhausgröße ist für Familien mit Kindern (wir haben drei Kinder) nicht ausreichend. Wir haben z.B. 5 Fahrräder. Allgemein sollten in ein Gartenhaus die Fahrräder, Gartenmöbel, und Rasenmäher passen. Das stimmt nicht mit Ihren Vorgaben überein. Die vorgegebenen Größen sind viel zu klein. Außerdem verfügen viele Häuser nicht über eine Außentreppe zum Keller. Die vorgegebenen Maße sind keine Baumarktstandards.</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Der Einrichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück wurde geprüft. Ein Stellplatz auf dem Grundstück würde den Wegfall von mindestens einem Parkplatz im Straßenraum bedeuten. Daher wird im Bebauungsplan kein Stellplatz festgesetzt.</p> <p>Für die Siedlung ist ein Durchschnitt von insgesamt ca. 1,4 Park- bzw. Stellplätzen pro Wohneinheit auf den Grundstücken und im Straßenraum geplant.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die maximale Größe der Gartenhäuser wird in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden angepasst. Die Größe der Nebenanlagen ist entsprechend der Ziele der Gestaltungsfibel durch die textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 abschließend festgesetzt. Je nach Haustyp beträgt die Größe zwischen 2 und 6 qm.</p>
<p>13 Bürger/in Schreiben vom 29.01.2016 (Unter den Eichen 18)</p>	<p>Zu den geplanten Festsetzungen des geänderten B-Plans „Steimker Berg“ nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>Seite 9 – Ziffer 2. Ausgangssituation</u></p> <p><u>Hier: Zusammenhang zwischen Sondergebiet Hotel und Reinem Wohngebiet</u></p> <p>Als das Parkhotel 1942 seine Türen öffnete, herrschten vor Ort ganz andere Bedingungen. Wie man anhand von alten Fotos sehen kann, hatte kaum ein Bewohner des Steimker Bergs ein Auto und es ist davon auszugehen, dass auch kaum ein Hotelgast mit dem Auto angereist ist.</p> <p>Diese Zeiten sind längst vorbei. Mittlerweile hat jede Wohneinheit zumindest ein Auto. Bei mehreren Erwachsenen kommt es auch vor, dass auf eine Wohneinheit sogar 2-3</p>	<p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Das Hotel mit Gastronomiebetrieb ist Bestandteil der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption. Das Hotel ist das erste Hotel der Stadt Wolfsburg und wird seit seiner Eröffnung 1942 auch durchgehend entsprechend genutzt. Dass ein Gebäude ohne zwischenzeitlichen Nutzungswechsel nach Jahrzehnten immer noch die ursprüngliche Nutzung aufweist, hat Seltenheitswert. Aus Denkmalschutzsicht haben das Gebäude und die ursprüngliche Nutzung eine hohe Schutzwürdigkeit. Ebenso hat der Bestandsbetrieb einen Schutzanspruch für die genehmigt langjährig ausgeübte gewerbliche Tätigkeit. Daran ändert der Zustand, dass der Anteil an privaten PKWs pro Wohneinheit in der Umgebung höher</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Autos entfallen.</p> <p>Auch die Gäste des Parkhotels und des Restaurants reisen überwiegend mit dem eigenen Auto an.</p> <p>Die Ausgangsposition ist komplett verändert und die Verkehrssituation ist für die Bewohner des Steimker Bergs mittlerweile sehr belastend. Ein Nebeneinander von Hotelgewerbe und Reinem Wohngebiet ist über all die Jahre unverträglich geworden und es stellt sich für uns die Frage, warum der Denkmalschutz diesen Zustand als erhaltenswürdig einschätzt.</p> <p><u>Seite 14 – Ziffer 5.1.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p><u>Hier: WR – Reines Wohngebiet gemäß § 3BauNVO</u></p> <p>Der Festsetzung als WR – Reines Wohngebiet stimmen wir grundsätzlich zu. Es wurden jedoch u. a. die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen <u>kleinen</u> Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.</p> <p>Unserer Meinung nach sollten <u>kleine</u> Beherbergungsbetriebe für Privatpersonen, die in ihrem Privateigentum ein oder mehrere Zimmer vermieten möchten, zulässig sein.</p>	<p>geworden ist, nichts.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zur Innenstadt und zum Hauptarbeitgeber, den VW-Werken. Sowohl die Innenstadt als auch das VW-Werk sind sehr gut mit dem Fahrrad erreichbar. Zugleich ist das Plangebiet über den ÖPVN gut an alle wichtigen städtischen Ziele angebunden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es in der damaligen Bauordnung keine Vorschriften zur Anlage von Stellplätzen. Durch die Massenmotorisierung und der Anlage der Siedlung ergeben sich unter den Bedingungen des Denkmalschutzes nachträglich nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten des Stellplatznachweises. Das trifft sowohl auf den Hotelbetrieb als auch auf die Wohnnutzung im Gebiet zu. Dieser Zielkonflikt besteht grundsätzlich in vielen denkmalgeschützten Siedlungen und insbesondere in dicht bebauten Gründerzeitgebieten, weshalb Neubaustandards nicht erreichbar sind.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher im Quartier verstreuten Boardingnutzungen aufzugeben und an wenigen Standorten zu bündeln. Zu dem im WR gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes können solche Boardingnutzung als typisierbare Unterart einer Pension zugeordnet werden. Deshalb werden kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes im WR ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2).</p> <p>Unabhängig vom Ausschluss von Boardingnutzungen als Unterart von Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ist eine dauerhafte Untermietung von Räumen weiterhin zulässig. In Verbindung mit der Anmeldung eines Wohnsitzes ist zugleich eine gute Unterscheidung zwischen einer Boardingnutzung und einem regulären Mietverhältnis möglich.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p><u>Seite 16 – Ziffer 5.1.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p><u>Hier: Festsetzung der Nutzungszeiträume für die Abgrenzung von Beherbergung zu Boardinghouse und zur reinen Wohnnutzung</u></p> <p>Wir widersprechen der Festsetzung, dass bei einem reinen Wohngebiet eine Wohnnutzung von weniger als 12 Monaten ausgeschlossen werden soll. Diese Festsetzung verstößt u. E. gegen Artikel 2 und Artikel 14 des Grundgesetzes.</p> <p>Auch im Hinblick auf den Wohnungsnotstand in Wolfsburg ist dieser Ausschluss unverständlich.</p> <p>U. E. sollte es auch im Reinen Wohngebiet eine Vermietung von weniger als 12 Monaten zugelassen werden. Gerade im Hinblick auf eine Vermietung an (Werks-)Studenten oder Flüchtlinge, die eine geringe Verweildauer haben.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Definition von Reinem Wohnen ab 12 Monaten war Bestandteil der Begründung zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Es handelt sich jedoch nicht um eine planungsrechtliche Festsetzung. Im weiteren Verfahren wird diese Definition nicht mehr genutzt.</p> <p>Die Vermietung von Räumen innerhalb einer Wohnung, beispielsweise an Studenten ist weiterhin rechtlich möglich, wenn es sich um dauerhaftes Wohnen mit angemeldeten Erst-, oder Zweitwohnsitz handelt.</p>
<p>14</p> <p>Bürger/in</p> <p>Niederschrift</p> <p>15.11.2012,</p> <p>Einwendung</p> <p>aus frühzeitiger Beteiligung</p> <p>(Birkenweg 29)</p>	<p>Auf dem Grundstück fällt die Dimension der seitlichen Stellplatzfläche geringer und nicht bis ans Haus heran aus. Es erfolgt ein Giebelseiten Eingang und eine Treppenanlage in den Keller, der eine Vergrößerung der Stellplatzfläche und auch der Überdachung nicht zulässt. Aus denkmalrechtlichen Gründen soll eine Stellplatzüberdachung nicht bis an die Giebelwand anschließen, sondern als eigenständiges Bauwerk wahrgenommen werden.</p> <p>Diese Argumentation ist nachvollziehbar. Man macht aber darauf aufmerksam, dass die äußeren Zugänge der Wohneinheiten Ahornweg 26 und 36 und Kiefernweg 37 nicht seitlich sind und somit die Festsetzung der Stellplätze problematisch ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Stellplatz auf dem Grundstück Birkenweg ist vom Gebäude abgerückt und nicht überdacht.</p> <p>Im Ahornweg 24 - 29 sind aufgrund der Reihenhäuser keine Stellplätze auf den Baugrundstücken.</p> <p>Die volle Breite der Stellplatzanlage ist aufgrund des Kellerzugs nicht möglich.</p>
<p>15</p> <p>Bürgerinitiative vertreten</p>	<p>Dass mit der Planänderung verfolgte Ziel, die seit Jahren zu beobachtende, immer weiter voranschreitende Durchmischung des reinen Wohngebiets mit Hotel- und Boarding-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Hotel, Pensionen, Ferienwohnungen und Boardingnutzungen sind nach den geplanten Festsetzungen des B-Plan nur noch im Son-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
<p>über Rechts-anwalt</p> <p>Alte Land-straße 67</p> <p>Unter den Eichen 48</p> <p>Unter den Eichen 50</p> <p>Am Wieseng-rund 45</p> <p>Birkenweg 5</p> <p>Unter den Eichen 73</p> <p>Birkenweg 45</p>	<p>house- Nutzungen zu stoppen und für eine Entmischung zu sorgen, wird durch die Planung nicht erreicht. Die Befürchtung vieler Bewohner des Gebiets, dass die Entwicklung des Quartiers hin zu einem Baugebiet, das von einer bestimmten organisierten Gruppe dominiert sein wird, wird durch den Planentwurf nicht nur nicht entkräftet, sondern geradezu noch verstärkt.</p> <p>Dies vorangestellt, bringen wir namens und im Auftrag unserer Mandanten folgende Einwendungen gegen die Planung vor:</p> <p>1.</p> <p>In den Festsetzungen zur Art der Nutzung, insbesondere in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 wird suggeriert, im WR-Gebiet sei künftig eine Boardinghouse-Nutzung ausgeschlossen. Dieses Ziel wird nicht erreicht.</p> <p>a)</p> <p>Zunächst ist bereits der rechtliche Ansatz, eine Boardinghouse-Nutzung stelle einen Unterfall der Wohnnutzung dar, die im WR-Gebiet nach §3 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässig sei, nicht tragfähig.</p> <p>Rechtsprechung und Literatur zur Boardinghouse-Nutzung gehen entweder davon aus, dass es sich bei dieser Nutzung um einen speziellen Typ eines Beherbergungsbetriebs handelt oder aber um einen Nutzungstyp, der je nach Ausgestaltung im Einzelfall als Beherbergungsbetrieb oder als Wohnnutzungsform gelten kann. Die in den Planungsunterlagen vertretene These, Boardinghouse-Nutzung sei "grundsätzlich dem Wohnen zuzuordnen", ist vor dem Hintergrund dieses Befundes nicht haltbar.</p>	<p>dergebiet und im WA-Gebiete zulässig. In den WR-Gebieten werden diese Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Um das gewünschte Ziel zu erreichen, wird jegliche gewerbliche Vermietung in Form von einer Boarding-Nutzung, Ferienwohnungen oder kleinen Beherbergungsbetrieben im WR-Gebiet ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die These, Boardinghouse-Nutzung sei "grundsätzlich dem Wohnen zuzuordnen", wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Boardingnutzungen zeichnen sich durch Kurzzeitvermietungen aus, bei der Wohnungen an einen ständig wechselnden Kreis von Mietern für einzelne Tage, Wochen oder wenige Monate gegen pauschale Entgelte, oft nach Tages- oder Wochensätzen vergeben werden. Eine Vermietung erfolgt hier an Touristen, Dienstreisende, Pendler gleichermaßen. Gerade in Wolfsburg ist durch den Sitz der Konzernzentrale von Volkswagen eine hohe Zahl von Mitarbeitern von anderen Standorten für die begrenzte Zeit von Projekten am Standort. Auch für diese Personengruppe bietet Boarding eine Möglichkeit des Wohnens, gerade weil die Wohnungen eine Ausstattung zur eigenen Haushaltsführung (Kochen, Waschen) aufweisen. Ähnliches gilt auch für Studierende oder Praktikanten, die für begrenzte Zeit in der Stadt sind. Hierbei kann</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
		<p>die Unterbringung durch „hotelähnliche Dienstleistungen“ wie etwas Frühstücksservice, Reinigung, Wäscheservice, Concierge, etc ergänzt sein. Die Rechtsprechung hatte hierzu ausgeführt, dass nicht allein das Vorhandensein von Dienstleistungen sondern der Umfang und die Abrechnung (pauschal mit enthalten oder Einzelrechnung) bei der Zuordnung des Boardings zum Gewerbe oder Wohnen ausschlaggebend sind. Im Allgemeinen können solche Wohnungen als Ferienwohnungen bezeichnet werden (§ 13aBauVO).</p> <p>Die Stadt ist mit den Einwendern einer Meinung, dass eine größere Anzahl von Ferienwohnungen im Quartier ein erhebliches Maß an Unruhe verbreitet. Insbesondere haben ständig wechselnde Bewohner negative Auswirkungen auf den sozialen Zusammenhalt der Nachbarschaft. Folglich besteht im Plangebiet Steimker Berg ein Planungserfordernis zum Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen in allen reinen Wohngebieten. Dabei stützt sich die Verwaltung auf den „Grundsatzbeschluss zum Thema Boardinghouse“ (V 1225/2014/1), den der Rat am 23.07.2014 beschlossen hat. Demnach sollen Hotelnutzungen auf das Sondergebiet Hotel und die Gebäude um den Marktplatz herum beschränkt. Somit wird für den Bedarf nach Kurzzeitwohnen in Form von Boarding in der Gesamtstadt auch am Steimker Berg ein substanzieller Beitrag geleistet.</p> <p>Durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung vom 20.7.2017 wurde mit Einführung des § 13a BauNVO klargestellt, in welchen Baugebieten Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (jegliche Art von Ferienwohnungen, einschließlich Boardingnutzung), generell oder ausnahmsweise zulässig sind. Eine genauere Zuordnung zu entweder Gewerbe oder als Sonderform zum Wohnen entfällt</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
		<p>durch die Novelle der Verordnung.</p> <p>Der Gesetzgeber hat mit dieser Klarstellung in § 13a BauNVO abschließend bestimmt, dass Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben. Das ist in reinen Wohngebieten nicht zulässig.</p> <p>Die Vermietung an einen (s.o.) ständig wechselnden Personenkreis von einzelnen Teilen/Räumen, die einen untergeordneten Teil des Gebäudes ausmachen, zählt zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 3 Absatz 3 Nummer 1 (WR) und kann ausnahmsweise zulässig sein.</p> <p>Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind in den reinen Wohngebieten (WR) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 13a BauNVO ausnahmsweise zulässigen Ferienwohnungen, einschließlich der Unterart Boardingnutzungen, unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 1).</p> <p>In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).</p> <p>Somit sind neben ganzen Gebäuden also auch Boardingnutzungen erfasst, wenn diese der Hauptnutzung baulich untergeordnet sind, z.B. nur eine Wohnung betreffen.</p> <p>In den WR-Gebieten ist zukünftig nur eine Vermietung von Räumen mit angemeldeten Wohnsitz zulässig, um eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit und damit „Wohnen“ zu gewährleisten.</p> <p>Da die Boardingnutzung nicht auf dauerhaften Wohnen angelegt ist, ist sie folglich nicht unter den Begriff des Wohnens zu subsu-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Geht man von der vermittelnden Auffassung aus, die auf den Einzelfall abstellen möchte, hätte die Stadt sich mit den Erscheinungsformen der Boardinghouse-Nutzung im Plangebiet konkret auseinandersetzen müssen. Bereits daran fehlt es.</p> <p>Würde man sich näher mit den Umständen befassen, unter denen Boarding im Plangebiet betrieben wird, müsste man zu dem Ergebnis kommen, dass es sich letztlich um einen ausgelagerten Hotelbetrieb handelt. Es werden den Nutzern der Boardinghäuser hoteltypische Leistungen angeboten und von den Gästen auch dementsprechend ganz überwiegend genutzt (z.B. Frühstück, Reinigung der Boardinghäuser, vielfach täglicher Wechsel der "boardenden" Personen etc.). Boarding im Plangebiet ist mithin Beherbergungsbetrieb und nicht eine</p>	<p>mieren und damit weder generell noch ausnahmsweise in reinen Wohngebieten zulässig. Die Boardingnutzung ist auf einen wechselnden Personenkreis ausgelegt, die dort keinen Wohnsitz anmelden. Insofern ist die Anmeldung eines Wohnsitzes ein gutes Erkennungsmerkmal zur Unterscheidung zwischen dauerhaftem und temporären Wohnen. Das es darüber hinaus trotzdem zu Mieterwechseln oder Untervermietungen von Zimmern kommen kann, ist als Teil der Lebensrealität hinzunehmen.</p> <p>Ergänzende vertragliche Regelungen mit dem Hotelbetreiber sichern die Aufgabe bis im Plangebiet betriebener Boardingnutzungen, was zugleich die soziale Kontrolle erhöht und das Milieu wahrt. Der entsprechende Vertrag ist abgeschlossen und tritt mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in Kraft.</p> <p>Wird im Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt, wie im Steimker Berg, ist jede Form von temporären Wohnen grundsätzlich unzulässig. Eine Zulassung von Boarding in reinen Wohngebieten als typisierbare Unterart des Wohnens ist planungsrechtlich wegen fehlender Ermächtigungsgrundlage und der Zweckbestimmung des Baugebietes ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Ausstattung und der Service eines Boardingapartments unterscheiden sich deutlich von dem eines Hotels. Ein Boardinghouse zählt damit nicht zum klassischen Beherbergungsgewerbe. Als typisierbare Unterart einer Pension ist die Zuordnung zu den kleinen Beherbergungsbetrieben gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO jedoch denkbar. Deshalb besteht in dem Bebauungsplan ein Regelungserfordernis. Die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden im reinen Wohngebiet ausgeschlossen. Die neue textliche Festsetzung Nr. 2 regelt diesen Sachverhalt.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Form der Wohnnutzung.</p> <p>Die Überlegungen der Stadt gehen von einem anderen Ansatz, nämlich der Boardinghouse-Nutzung als Form des Wohnens aus, was die Überlegungen im Weiteren insgesamt abwägungsfehlerhaft macht.</p> <p>b)</p> <p>Im WR-Gebiet wäre nach der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 trotz des fehlerhaften rechtlichen Ansatzes eine Boardinghouse-Nutzung gleichwohl ausgeschlossen. Allerdings bietet der B-Plan keine Gewähr dafür, dass das, was bislang schon unzulässig war, was sich aber über die Jahre im Plangebiet immer mehr ausgebreitet hat, nämlich Boarding als Beherbergungsnutzung, künftig ausgeschlossen oder auch nur zurückgedrängt wird. Der B-Plan enthält nichts, was dafürsprechen würde, dass die Stadt künftig tatsächlich flächendeckend und nachhaltig im Wege der Bauaufsicht gegen die unzulässigen Boardinghouse- Nutzungen einschreitet.</p> <p>Der Hinweis auf einen Grundsatzbeschluss des Rates ändert an diesem Befund nichts. Ob und mit welchem Inhalt - wirksam oder unwirksam? - ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden ist oder noch geschlossen wird, ist nicht bekannt. Ein Vertragsentwurf liegt nicht aus. Daher muss es bei dem Grundsatz bleiben, dass die Konfliktbewältigung im B-Plan selbst erfolgen muss. Dies muss umso mehr gelten, wenn die Stadt als Trägerin der Bauleitplanung die Konflikte zwischen Wohnnutzung und ausgelagerter Hotelnutzung in Gestalt der Boardinghouse-Nutzung über das ganze Plangebiet verstreut durch jahrelanges Nichthandeln trotz Kenntnis - es sind derzeit sogar Untätigkeitsklagen gegen die Stadt beim VG Braunschweig anhängig- mit geschaffen und zu verantworten hat.</p>	<p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Siehe oben.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bisher im Quartier verstreuten Boardingnutzungen aufzugeben und an wenigen Standorten zu bündeln. Die vorhandenen Boarding- und Hotelnutzungen sollen vor allem am Hauptstandort um das Hotelgebäude konzentriert werden. Diese Bereiche sollen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt werden. Hier soll eine begrenzte Erweiterung des Hotels ermöglicht werden. Dieses Ziel wird durch die textlichen Festsetzung Nr.1 und Nr. 2 sowie vertraglichen Regelungen mit dem Hotelbetreiber gewährleistet.</p> <p>Ergänzend wurde im Grundsatzbeschluss des Rates u.a. bestimmt:</p> <p>Die vom Beirat Steimker Berg erarbeiteten Vorschläge zur Gestaltung und möglichen baulichen Erweiterung aus der Fibel werden übernommen.</p> <p>Die Einteilung des Gebietes „Steimker Berg“ in reine Wohngebiete und ein allgemeines Wohngebiet (Marktplatz Steimker Berg und Gaststätte gegenüber der Tankstelle). Das Parkhotel bleibt Sondergebiet; zusätzlich wird das Appartementhaus (Unter den Eichen 53) mit als Sondergebiet festgesetzt.</p> <p>Der Begriff „Boarding“ wird der neuen Rechtslage in der Baunutzungsverordnung zu Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) ange-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Entgegen dem Beschlusspunkt Nr. 7 des Grundsatzbeschlusses werden die Inhalte der Nm. 1 bis 6 des Grundsatzbeschlusses im B-Plan nicht festgesetzt.</p> <p>Eine verbindliche Definition des Begriffs "Boarding" findet in den Festsetzungen nicht statt. Stattdessen gibt es nur eine Passage in der Planbegründung, in der eine Definition – unverbindlich – versucht wird. Der Definitionsversuch, Beherbergung, Boarding und reines Wohnen über die Zeitdauer voneinander abzugrenzen, muss als gescheitert angesehen werden. Zum einen orientiert sich die Abgrenzung nach der Nutzungsdauer nicht an den o.a. Argumentationslinie der Rechtsprechung und erscheint daher letztlich aus der Luft gegriffen. Zum anderen ist weiterhin jeder Umgehung Tür und Tor geöffnet. Über auf dem Papier stehende längerfristige Miet- und Untermietverträge wird die Kategorie Boardinghouse schlicht umgangen und die Betroffenen haben keine Möglichkeit, den Aussagen des Betreibers und der Stadt, es handele sich gar nicht um Boarding, beizukommen. Wie will die Stadt denn Verstöße den wirklich in den Griff bekommen? Es wird nicht ansatzweise deutlich, warum die betroffenen Bewohner des Gebiets nun davon ausgehen können sollen, dass gegen unzulässige Nutzungen wie die Boardinghouse-Nutzung nunmehr bauaufsichtlich vorgegangen wird, nachdem dies viele Jahre langtrotz städtischer Kenntnis nicht geschehen ist.</p> <p>Augenfällig wird dies auch im Hinblick auf die Nr. 5 des Grundsatzbeschlusses, der zufolge das ehemalige Gästehaus (Unter den Eichen 48 + 50) von der Hotel- und Boardingnutzung mit erster Priorität (zeitliche Dimension) ausgeschlossen werden soll. Was heißt das? Wie wird dieses Ziel verbindlich umgesetzt? Im B-Planentwurf findet sich dazu nichts, der Inhalt etwaiger städtebaulicher Verträge ist nicht</p>	<p>passt. In den reinen Wohngebieten werden Ferienwohnungen, einschließlich der Unterart Boardingnutzung sowie kleine Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.</p> <p><i>Ein denkmalgerechter Anbau für das Parkhotel wird ähnlich der Größenordnung der Anbaumöglichkeiten der privaten Grundstückseigentümer zugelassen.</i></p> <p><i>Wegen der besonderen Nutzung des Hotels soll der Anbau eine Größe von 25 - 30 % der Geschossflächen des Bestandgebäudes nicht überschreiten. Das entspricht einer Grundfläche von maximal 280 m² bei 2 Etagen. Bezüglich der Außenmaße bedeutet das für den Anbau entwurfsabhängig maximal 12 m Anbautiefe und maximal 25 m Anbaulänge.</i></p> <p><i>Bei zwei Vollgeschossen muss der Anbau die Traufkante des Bestandes aufnehmen. Ein mögliches Dach muss sich bezüglich der Höhe/ Dachneigung dem Bestand unterordnen. Der Erweiterungsbau des Parkhotels darf ausschließlich Hotelzimmer beinhalten, keine zusätzlichen Tagungsräume. Der öffentliche Park darf für den Anbau geringfügig in Anspruch genommen werden. Der Charakter als öffentlicher Park mit öffentlichen Wegen bleibt uneingeschränkt erhalten.</i></p> <p><i>Das ehemalige Gästehaus (Unter den Eichen 48 + 50) wird von der Hotel- und Boardingnutzung mit erster Priorität (zeitliche Dimension) ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Der Marktplatz Steimker Berg wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem die ausnahmsweise nicht störenden Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen werden ausgeschlossen.</i></p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>bekannt.</p> <p>Ist demnach nicht erkennbar, dass und wie das Ziel der Zurückdrängung von Boarding-House-Nutzungen im Plangebiet durch den Plan sicher oder auch nur besser als vorher erreicht werden kann, ist festzustellen, dass die Festsetzungen und Erläuterungen zur Boardingnutzung letztlich nur Feigenblatt-Charakter haben. Sie dienen letztlich nur noch dazu, um im Rahmen der Abwägung auf dem Papier den Eindruck zu erwecken, den durch den B-Plan tatsächlich begründeten Vorteilen für den Hotelbetrieb im weiteren Sinne stünden auch Vorteile der betroffenen Dauerbewohner des Gebiets gegenüber - was bei Lichte betrachtet eben nicht stimmt.</p> <p>2.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 spricht die Boardinghouse-Nutzung nicht mehr ausdrücklich an, lässt dafür aber kleinere Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zu. Vor dem Hintergrund der Ausführungen in der Planbegründung (vgl. S. 16) soll im WR1 zudem Boardinghouse-Nutzung weiterhin zulässig sein - ganz offensichtlich mit der Begründung, dass sich ja die Boardinghouse-Nutzung als Unterfall der im WR-Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung darstelle. Die Begründung trägt indessen nicht. Boarding ist nicht Wohnen, insbesondere nicht, wenn Boarding so gehandhabt wird wie im Gebiet. Die Planung leidet insoweit an einem erheblichen Mangel.</p>	<p><i>Die Inhalte des modifizierten Beschlusses sind im Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Steimker Berg“ soweit festsetzungsfähig umzusetzen bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zu verankern und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung vorzubereiten.</i></p> <p>Lediglich bauordnungsrechtlich genehmigte Boardingnutzungen in den WR-Gebieten können aufgrund ihres Bestandsschutzes fortgeführt werden. Hier greift jedoch der städtebauliche Vertrag mit dem Parkhotel zur Zurücknahme dieser Nutzungen. Alle anderen Nutzungen sind nach den geplanten Festsetzungen des B-Plans nicht mehr zulässig.</p> <p>Neben den geplanten Festsetzungen sind keine weiteren Regelungen zur Steuerung von gewerblicher Vermietung in Form Beherbergungsbetrieben jeglicher Art erforderlich.</p> <p>Da jegliche Arten von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen sind, bedarf es keinen weiteren Ausführungen zum Boarding. Eine rechtliche Definition wurde durch die Novellierung der BauNVO vorgenommen.</p> <p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Nach den geplanten Festsetzungen sind jegliche Formen des Beherbergungsgewerbes in den WR-Gebieten weder allgemein noch ausnahmsweise nicht mehr zulässig.</p> <p>Der Marktplatz soll als öffentliches Zentrum der Siedlung gestärkt werden. Daher sollen hier weitere Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden zugelassen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die bisherige Festsetzung als WR1 ins Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO geändert.</p> <p>Im WA können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen werden. Damit können ausnahmsweise auch Boarding-Nutzung am</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>Nimmt die Ausführungen in der Begründung des Plans indes- sen beim Wort, heißt das letztlich nichts Anderes, als dass der Hotelbetrieb direkt oder durch Dritte sich nicht nur des SO-Gebiets bemächtigt, sondern darüber hinaus tendenziell des gesamten WR1- Gebiets. Mit der weiteren Folge, dass - nach der Lesart der Stadt - dort kurzfristiges Boarding (= Be- herbergung) und "normales Boarding" (ab 3 bis 12 Monate) zulässig sein soll. Übliches reines Wohnen wird in diesem Bereich weiter verdrängt und der gesamte Bereich letztlich zum "Hotelbetrieb". Das ist mit dem Baugebietstyp WR im Sinne des § 3 BauNVO nicht vereinbar.</p> <p>Zudem wird damit im Herzen des Plangebiets eine Struktur geschaffen, die nahezu ausschließlich durch Hotel-, Beher- bergungs- und Boardinghouse-Nutzungen geprägt sein wird. Ein solches Planungsergebnis ist auch mit der angrenzenden "einfachen" WR- Nutzung, die nach Angaben der Stadt im Plangebiet ja weiterhin prägend sein soll, nicht vereinbar. Das Nebeneinander von einem durch Hotel-, Beherbergungs- und Boarding-House-Nutzungen geprägten "SO/WR1-Gebiet" neben echten WR-Gebieten ist angesichts des Vorrangs des ruhigen Wohnens in WR-Gebieten kein abwägungsfehlerfrei- es Planungsergebnis. Die Nutzungen passen nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes des § 50 BIm- SchG nicht zusammen.</p>	<p>Marktplatz zugelassen werden. Um sicherzustellen, dass Boar- ding am Marktplatz die Ausnahme bleibt, wird die Möglichkeit ge- mäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO, die Ausnahmen allgemein zuzu- lassen, nicht genutzt.</p> <p>Der Begriff des Wohnens wird nach den geplanten Festsetzungen ausschließlich an der Dauerhaftigkeit und der damit einhergehen- den Anmeldung des Wohnsites abhängig gemacht.</p> <p>Die Festsetzung als WA trägt auch dazu bei, das Ziel, die im Quartier verstreuten Boardingnutzungen zu bündeln, gerecht zu werden. In den umgebenden reinen Wohngebieten werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und damit Boardingnut- zungen, ausgeschlossen.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Das Hotel liegt inmitten der Waldsiedlung Steimker Berg und ist umgeben von reinen Wohngebäuden, was nach heutigen pla- nungsrechtlichen Grundsätzen, unverträgliche Nutzungen vonei- nander zu trennen, schwierig wäre.</p> <p>Das Nebeneinander von Hotelgewerbe und reinem Wohngebiet hat jedoch in diesem Fall historischen Ursprung und soll auch aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Hierbei gelten die modifizierten Grundsätze für die Überplanung von Gemenge- lagen (Mittelwertrechtsprechung, Gebot der gegenseitigen Rück- sichtnahme, Prioritätsgrundsatz, Konfliktbewältigungsgebot).</p> <p>Um die Konflikte aus diesem Nebeneinander zu minimieren, sol- len die Beherbergungsnutzungen zentral im Gebiet gebündelt in den umgebenden Bereichen ausgeschlossen werden.</p> <p>Um beiden Belangen gerecht zu werden, sollen die bisher im Quartier verstreuten Boardingnutzungen aufgegeben und zentral im Gebiet gebündelt werden. Der Hotelstandort mit heute insge- samt 45 Zimmer in den zwei Gebäuden kann um weitere 14 Zim-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>3. In der südöstlichen Spitze des Plangebiets findet sich ein</p>	<p>mer erweitert werden. Da die Sondernutzung Hotel in unmittelbarer Nachbarschaft zu allseits angrenzenden reinen Wohngebieten eine störende Nutzungsmischung darstellt, sind die aus dieser Gemengelage resultierenden Immissionskonflikte zu bewältigen.</p> <p>Die Abwägung beiderseitiger Interessen hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahmebegünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist: Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen. Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass Interessenkonflikte bewältigt werden müssen. Folglich sind die dem Hotelbetrieb zurechenbare Emissionen soweit zu bewältigen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Maßstab der Konfliktbewältigung sind die Vorgaben der TA-Lärm und die Mittelwertrechtsprechung des BVerwG.</p> <p>Deshalb muss der Hotelbetrieb im Rahmen seiner geplanten Erweiterung Schutzvorkehrungen gegenüber der angrenzenden Wohnung treffen. Aus diesen Anforderungen aus der Konfliktbewältigung resultiert die indirekte Festsetzung des Schutzniveaus des geplanten Sondergebietes mit den Störgrad eines Mischgebietes. Der Störgrad eines Mischgebietes ist „nicht wesentlich störend“, d.h. Immissionswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Der Tages- und Nachtwert liegt damit im unmittelbaren Einzugsbereich des Sondergebietes mit 10 dB(A) über dem Schutzniveau eines reinen Wohngebietes, gewährleistet jedoch mit 45 dB(A) eine ausreichende Nachtruhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Im bisherigen WR2 liegt die denkmalgeschützte Villa. Aufgrund</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>WR2-Gebiet, das als solches in der Planzeichenerklärung dann nicht mehr auftaucht. Was hat es damit auf sich? Es fällt zudem auf, dass dieses Grundstück ein großes Baufenster erhalten soll. Ähnliches gilt für die WR-Grundstücke im Nordosten. Was rechtfertigt diese "Sonderbehandlung"? Die WR-Grundstücke im Übrigen werden vergleichsweise eng gehalten.</p> <p>Der insoweit evtl. fehlende Denkmalschutz kann kaum als Erklärung dienen. Vielmehr rechtfertigt es der Denkmalschutz, der auf den allermeisten Gebäuden im Gebiet liegt, auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen nur eine tendenziell zurückhaltende Bebauung entsprechend dem gebietsprägenden Vorbild auf den dem Denkmalschutz unterliegenden Grundstücken zuzulassen.</p> <p>4.</p> <p>Im Hinblick auf die SO-Gebiete SO, SO1 und SO2 weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>a)</p> <p>Die SO-Gebiete SO, SO1 und SO2 weisen die Zweckbestimmung "Hotel" auf und lassen diverse darunter subsumentierbare Nutzungen zu. Angesichts der Größe der Flächen und der Breite des Nutzungsspektrums wird, zumal wenn man realistischer Weise das WR1- Gebiet mit hinzunimmt, ein großer, störender Fremdkörper mitten in einem denkmalgeschützten WR-Gebiet entstehen. Ein nicht mehr zulässiges Planungsergebnis.</p>	<p>der von der übrigen Bebauung abweichenden Architektur der Villa wurden bereits nach bisherigen Baurecht (B-Plan 1990) erweiterte Anbaumöglichkeiten zur Überbauung der Terrasse festgesetzt. Die Anbaumöglichkeiten werden im neuen B-Plan übernommen.</p> <p>Bei den benannten Gebäuden handelt es sich um einzelstehende Gebäude, denen keine klare Vorder- und Rückseite zugewiesen werden kann. Anders als bei allen anderen Gebäuden im Bebauungsplan ist somit eine Erweiterung der Gebäude zu gegebener Zeit im Einzelfall und unter Betrachtung der denkmalrechtlichen Belange zu prüfen. Um die Belange des Denkmalschutzes trotzdem zu wahren und um eine Gleichbehandlung bei der Erweiterungsmöglichkeit aller Gebäude am Steimker Berg zu erreichen, werden die Bebauungsmöglichkeiten durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung begrenzt. Zusätzlich werden Festsetzungen zur Hausform (Einzelhäuser), GRZ (0,15) und GFZ (0,2 bzw. 0,22) getroffen.</p> <p>Eine Unterteilung in verschiedene WR-Gebiete ist im überarbeiteten Entwurf nicht mehr enthalten.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Das ursprüngliche städtebauliche Konzept sieht den „Steimker Berg“ als ein ruhiges Wohngebiet im Wald vor. Der Schutz der Wohnnutzung ist eines von mehreren Zielen des Bebauungsplanes. Das Hotel mit Restaurationsbetrieb ist auch Bestandteil der ursprünglichen städtebaulichen Konzeption und ist damit Teil des Denkmalensembles. Es hat Seltenheitswert, da das Gebäude ohne zwischenzeitlichen Nutzungswechsel auch nach Jahrzehnten immer noch die ursprüngliche Nutzung aufweist. Dies zu bewahren ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes. Daher werden</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>b)</p> <p>Hinzu kommt, dass von diesem Nutzungskern im Zentrum des Plangebiets vielfältige, mit dem Charakter der angrenzenden Flächen als echte WR-Gebiete nicht mehr in Einklang zu bringende Störungen ausgehen werden. Dies kann beabsichtigt sein- dem einen oder anderen der Grundstückseigentümer im Plangebiet scheint es zumindest so, als gehe es zumindest unausgesprochen auch darum, die echte Dauerwohnnutzung im Gebiet faktisch immer weiter zurückzudrängen.</p>	<p>der Schutz der Wohnnutzung und das Bewahren des ältesten Hotels der Stadt Wolfsburg als gleichwertige Belange berücksichtigt.</p> <p>Um beiden Belangen gerecht zu werden, sollen die bisher im Quartier verstreuten Boardingnutzungen aufgegeben und zentral im Gebiet gebündelt werden. Um sicherzustellen, dass die Boardingnutzung in den WR-Gebieten aufgegeben wird, werden die Erweiterungsmöglichkeiten in den SO-Gebieten gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufschiebend bedingt festgesetzt. Danach sind die baulichen Erweiterungen erst zulässig, wenn die Boardingnutzungen in den WR-Gebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgegeben worden sind.</p> <p>Die Zweckbestimmung des Sondergebietes lässt nur Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu.</p> <p>Hinweis wird nicht gefolgt</p> <p>Das Hotel liegt inmitten der Siedlung und wird umgeben von reinen Wohngebäuden. Nach heutigen planungsrechtlichen Grundsätzen, unverträgliche Nutzungen voneinander zu trennen, wäre dies schwierig. Das Nebeneinander von Hotelgewerbe und reinem Wohngebiet hat jedoch in diesem Fall historischen Ursprung und soll aus Gründen des Denkmalschutzes erhalten bleiben. Ergänzend sind alle planerisch denkbaren Möglichkeiten der Konfliktbewältigung vor schädliche Immissionen aus den Beherbergungsgewerbe zu treffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu erreichen, wobei neuzeitliche Standards in gewachsenen Strukturen nicht maßstabsbestimmend sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).</p> <p>Um dieses Nebeneinander zu ermöglichen, sollen die Beherbergungsnutzungen zentral im Gebiet gebündelt werden. Dafür sollen diese Nutzungen in den umgebenden Bereichen ausge-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>c)</p> <p>Angesichts des hohen Schutzanspruchs der echten WR-Gebiete, die an das "Hotel"- Zentrum anschließen, bedarf es einer schalltechnischen Untersuchung der nach den Festsetzungen zulässigen Nutzungen im Bereich SO, SO1 und SO2 sowie im Bereich WR1.</p> <p>Immissionsschutzprobleme drängen sich geradezu auf, betrachtet man insbesondere das SO2-Gebiet. Die in dem Gebiet allein zulässige Terrasse wird so von Bebauung einge- fasst, dass alle im Süden, Südwesten bis Westen angren- zenden WR-Flächen dem von der Terrasse ausgehenden Schall wie in einem Amphitheater ausgesetzt sein werden. Entsprechendes gilt für die WR-Flächen, die an den WR1- Bereich angrenzen. Die hier zu erwartenden Nutzungen ver- ursachen Lärm, und zwar mehr, als im WR-Gebiet (50/35 dB(A)) zumutbar ist.</p> <p>Die Entfernungen des SO2-Gebiets zu den benachbarten Grundstücken im WR-Gebiet sind so gering, dass sowohl der Tag- als auch- und erst recht- der Nachtwert im Falle der Be- nutzung der Terrasse nicht eingehalten werden können. Dennoch ist dazu in der Begründung des Planes nichts Sub- stanzielles zu finden. Ein Verstoß gegen das Gebot der Kon- fliktbewältigung.</p>	<p>geschlossen und so das Dauerwohnen gestärkt werden.</p> <p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>In Gemengelagen - störende Funktionsmischung - gilt das u. a. Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und das Gebot der Konfliktbewältigung.</p> <p>Das Rücksichtnahmegebot bezweckt, einen angemessenen Inter- essenausgleich herzustellen. Die Abwägung beiderseitiger Inte- ressen hat sich daran zu orientieren, was dem Rücksichtnahme- begünstigten und dem Rücksichtnahmeverpflichteten jeweils nach Lage der Dinge zuzumuten ist: Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung des Rücksichtnahmebegünstigten ist, desto mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht derjenige, der das Vorhaben verwirklichen will, Rücksicht zu nehmen (vgl. BVerwG 14.01.1993 - 4 C 19/90). Das Gebot der Konfliktbewältigung erlangt, dass Interessenkon- flikte bewältigt werden müssen. Folglich sind die dem Hotelbetrieb zurechenbare Emissionen soweit zu bewältigen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Maßstab der Konfliktbewältigung sind die Vorgaben der TA-Lärm und die Mit- telwertrechtsprechung des BVerwG.</p> <p>Deshalb muss der Hotelbetrieb im Rahmen seiner geplanten Er- weiterung Schutzvorkehrungen gegenüber der angrenzenden Wohnung treffen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Es gelten die modifizierten Planungsgrundsätze für die Überplanung von Ge- mengelagen (Mittelwertrechtsprechung, Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Prioritätsgrundsatz, Konfliktbewältigungsgebot). Die Benutzung der Terrasse unterliegt während der Ruhezeiten dem Ordnungsrecht. Der planungsrechtlich zulässige Hotelbetrieb ist dabei unabhängig von einer Schließung der Terrasse nach 22:00 Uhr im Bedarfsfall zu betrachten.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>d)</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf den Verkehrslärm einzugehen. Bereits heute "irren" häufig Autos, LKW und Busse, die dem Hotelbetrieb zuzurechnen sind, auf der Suche nach einem Stellplatz durch das Gebiet und verursachen Lärm und Gestank. Nicht nur vereinzelt verhindern sie, dass "normale Wohnnutzer" auf ihre Grundstücke gelangen oder diese mit ihren Fahrzeugen verlassen können.</p> <p>Taxen fahren das Hotel 24 Stunden am Tag an, halten mitlaufenden Motoren auf der Straße, Autotüren und Kofferraumtüren schlagen, vielfach eben auch nachts. Hinzu kommt- wiederum auch nachts-, dass der Privatparkplatz vor dem Gebäude Unter den Eichen 48/50 von den Taxen als Wendehammer "zweckentfremdet" wird, nur wenige Meter vor den maßgeblichen Immissionsorten.</p> <p>Verkehrslärm im weiteren Sinne ist der Lärm, der von den "Boardinggästen" und ihren Rollis etc. ausgeht, die allmorgendlich aus den Unterkünften zum Hotelstandort ziehen, um zu frühstücken, um an Tagungen und Konferenzen etc. teilzunehmen. Der Lärmpegel ist hoch und dem Betrieb zuzurechnen. Nichts Anderes gilt für die zum Teil nachts den Unterkünften wieder zustrebenden Gäste, die einen nicht unerheblichen Geräuschpegel verursachen.</p> <p>Ein Problem, dem sich die Planung nicht hinreichend stellt und das ebenfalls Bedeutung für die Immissionssituation hat, ist die Stellplatzfrage. Das Hotel entwickelt sich u.a. in Richtung eines Tagungshotels mit der Folge, dass die Nachfrage nach Stellplätzen immer mehr zunimmt. Häufig steht die Straße Unter den Eichen voller PKW etc., der Parksuchverkehr erfasst regelmäßig die Nebenstraßen. Nach 22 Uhr bei entsprechenden Veranstaltungen im Hotel mit den zu erwartenden Lärmproblemen durch den Abreiseverkehr. Eine Bau-</p>	<p>Auch Verkehrslärmimmissionen sind beachtliche Belange in der Bauleitplanung. Für diese Immissionen sind die Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung beachtlich. Da der Verkehrslärm von vielen Verursachern erzeugt wird und deshalb eine genaue Zuordnung zum Störer nicht möglich ist, können diese Immissionen mit Maßnahmen des passiven Lärmschutzes bewältigt werden, beispielsweise dem Einbau von Schallschutzfenstern.</p> <p>Da mit einer deutlichen Reduzierung im Plangebiet ansässiger Beherbergungsbetriebe und der Konzentration von Betrieben eine Reduzierung der Verkehrslärmimmissionen eintritt, werden keine weiten Schutzvorkehrungen infolge des Betriebs der Beherbergungsnutzungen im Plangebiet erforderlich.</p> <p>Lediglich an der zur Nordsteimker Straße orientierten Wohnbebauung sind Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Steimker Gärten“ östlich des Plangebietes Steimker Berg wurde ein schalltechnisches Immissionschutzgutachten erstellt. Diese Gutachten ist Grundlage für die Bestimmung der Verkehrslärmbelastung der Nordsteimer Straße auf das Plangebiet. Da die Verkehrsbelastung und die Anordnung der baulichen Vorhaben im B-Plan „Steimker Gärten“ direkt vergleichbar der Situation im Plangebiet Steimker Berg ist, werden aus den Belastungszahlen und den daraus resultierenden Schutzvorkehrungen analoge Festsetzungen getroffen. Die durchschnittliche tägliche Höchstbelastung zwischen 6 - 22 Uhr beträgt 21.800 KfZ und 2.200 KfZ zwischen 22 - 6 Uhr. Hieraus resultieren im Straßenrandbereich tags Lärmpegel von 60 - 65 dB(A) und nachts Lärmpegel von 55 - 60 dB(A) bei einer Geschwindigkeit von 50 km. Diese Lärmpegel tags wie nachts entsprechen dem Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109. Nach der DIN 18005 sind für reine Wohngebiet Orientierungswerte von tags</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>leitplanung, die eine Entwicklung des Hotelbetriebs erklärtermaßen fördern will, muss sich mit diesem konfliktträchtigen Thema intensiv beschäftigen und kann sich nicht darauf beschränken, den Straßenraum als "Ersatzparkplatz" zu benennen.</p> <p>Einige Flächen für Stellplätze grenzen unmittelbar an WR-Grundstücke an. Es muss bereits planerisch sichergestellt sein, dass es zu keinen Immissionskonflikten kommen kann. Angesichts des einzuhaltenden Nachtwerts von 35 dB(A), werden manche Stellplätze von vornherein nicht realisiert werden können. Exemplarisch verweisen wir auf den Stellplatz im südlichen Bereich des SO 1 sowie auf die Stellplätze am westlichen und östlichen Rand des WR1.</p> <p>e)</p> <p>Zu den bereits genannten, dem Hotelbetrieb zuzurechnenden Emissionsquellen kommen weitere hinzu. Zu nennen sind die Gruppen von Rauchern, die zu unterschiedlichsten Zeiten vor dem Hotel stehen und neben Zigaretten ab und an auch alkoholische Getränke konsumieren. Der daraus resultierende Geräuschpegel ist beachtlich und überschreitet das Maß des Zumutbaren das eine oder andere Mal.</p> <p>Der Hotelbetrieb setzt i.d.R. zwei Mal täglich Laubbläser ein, um auch die letzten Blättchen zu beseitigen. Die Geräte sind</p>	<p>50 dB(A), nachts 35 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten. In vorbelasteten Gebieten gelten modifizierte Planungsgrundsätze, die höhere Belastungen, orientiert an Belastungswerten von Mischgebieten (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zulassen. Die Konfliktbewältigung in Gemengelage basiert auf der Grundlage der „Mittelwertrechtssprechung“ nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten und ist am Verbesserungsgebot auszurichten. Lösung mit Mängel sind danach möglich, d.h. Neubaustandards sind nicht geboten, wenn durch den Einsatz aller konfliktmindernden Instrumente ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erreicht wird.</p> <p>Da die Orientierungswerte tags wie nachts im Plangebiet an der Nordsteimker Straße für reine Wohngebiet in der sensiblen Nachtzeit um bis zu 25 dB(A) überschritten werden, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zutreffen. Da es sich um Verkehrslärmbelastungen handelt, dürfen diese mit passiven Schutzvorkehrungen an den Gebäuden bewältigt werden. Nach der DIN 4109 wird eine Luftschalldämmung von Außenwänden (erf. R'w,res), die zur Lärmquelle orientiert sind, mit Wert von 30 dB festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 14).</p> <p>Immissionen sind nach § 3 Abs. 3 BImSchG die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.</p> <p>Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.</p> <p>Raucher sind keine Anlagen i.S.d. BImSchG. Ihre Emissionen</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>laut, es stinkt. Da es sich um regelmäßig auftretende, betrieblich bedingte Emissionen handelt, sind sie im Rahmen der gebotenen schalltechnischen Begutachtung in den Blick zu nehmen.</p> <p>Im näheren Umfeld des Hotels sind zudem häufig Gerüche festzustellen, die aus der an der Ostseite des Hotelgebäudes liegenden Küche stammen. Es wird daher auch zu prüfen sein, ob die Vorgaben der GIRL beachtet werden.</p> <p>5.</p> <p>Nicht geprüft worden zu sein scheint die Lärmbelastung, die von der Nordsteimker Straße auf das Plangebiet einwirkt. Wie hoch ist die Lärmbelastung? Werden gesundheitsschädliche Werte erreicht? Wenn ja, müsste die Überarbeitung des bisherigen B-Plans als Anlass genommen werden, um für den</p>	<p>sind zugleich nicht geeignet, die natürliche Zusammensetzung der Luft durch Rauch zu verunreinigen. Verhaltensbedingte Belästigungen von Menschen sind im Rahmen der Hausordnung zu regeln und damit nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Die durch die Gartenpflege jahreszeitlich bedingten Störungen sind grundsätzlich hinnehmbare und zumutbare Beeinträchtigungen.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der Hotelbetrieb mit seiner Gastronomie ist eine genehmigte und ausgeübte Nutzung. Gemäß § 17 BImSchG können für genehmigte Nutzungen nachträgliche Anordnungen getroffen werden, wenn die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht ausreichend vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen geschützt ist.</p> <p>Seit Bestehen des Hotels sind weder der Stadt noch den Immissionsschutzbehörden Beschwerden über Geruchsbelästigung bekannt. Insofern erscheint der Hinweis auf Geruchsbelästigungen unbegründet.</p> <p>Sofern Geruchsbelastungen gemeldet und festgestellt werden, sind nach der Geruchsimmisions-Richtlinie — GIRL — (i. d. F. der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 29. 2. 2008 mit einer Ergänzung vom 10. 9. 2008) entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Die Verkehrslärmbelastung der Nordsteimker Straße ist für die bestehende angrenzende Wohnnutzung (WR) zu hoch. Sowohl die Tages- wie die Nachtpegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 für WR-Gebiete (Tag 50 dB(A), Nacht 40 dB(A)) mit mehr als 10 dB(A) im unmittelbaren Einzugsbereich</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>nötigen Lärmschutz zu sorgen.</p> <p>Jedenfalls bei gesundheitsschädlichen Werten zieht das Argument nicht, dass die B-Plan- Änderung ja keine neuen Nutzungsmöglichkeiten bringt. Abgesehen davon, vergrößert der B-Plan im nordöstlichen Bereich die Baufenster u.a. auch nach Norden und Westen, so dass hier neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, die den Immissionskonflikt auch gegenüber der Nordsteimker Straße verschärfen.</p>	<p>der Nordsteimker Straße. Durch weitere geplanten neuen Baugebiete an der Nordsteimer Straße wird sich die Verkehrslärmvorbelastung weiter erhöhen. Es handelt sich um eine Gemengelage, die im Rahmen der Überplanung, unter Berücksichtigung modifizierter Planungsgrundsätze (Mittelwertrechtsprechung, Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Prioritätsgrundsatz, Konfliktbewältigungsgebot), zwingend zu bewältigen ist.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Steimker Gärten“ östlich des Plangebietes Steimker Berg wurde ein schalltechnisches Immissionschutzgutachten erstellt. Diese Gutachten ist Grundlage für die Bestimmung der Verkehrslärmbelastung der Nordsteimer Straße auf das Plangebiet. Da die Verkehrsbelastung und die Anordnung der baulichen Vorhaben im B-Plan „Steimker Gärten“ direkt vergleichbar der Situation im Plangebiet Steimker Berg ist, werden aus den Belastungszahlen und den daraus resultierenden Schutzvorkehrungen analoge Festsetzungen getroffen. Die durchschnittliche tägliche Höchstbelastung zwischen 6 - 22 Uhr beträgt 21.800 KfZ und 2.200 KfZ zwischen 22 - 6 Uhr. Hieraus resultieren im Straßenrandbereich tags Lärmpegel von 60 - 65 dB(A) und nachts Lärmpegel von 55 - 60 dB(A) bei einer Geschwindigkeit von 50 km. Diese Lärmpegel tags wie nachts entsprechen dem Lärmpegelbereich III nach der DIN 4109. Nach der DIN 18005 sind für reine Wohngebiet Orientierungswerte von tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A) und für allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten. In vorbelasteten Gebieten gelten modifizierte Planungsgrundsätze, die höhere Belastungen, orientiert an Belastungswerten von Mischgebieten (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) zulassen. Die Konfliktbewältigung in Gemengelagen basiert auf der Grundlage der „Mittelwertrechtsprechung“ nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebotes im Sinne gesteigerter Duldungspflichten und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten und ist am Verbesserungsgebot auszurichten. Lösung mit Mängel sind danach möglich, d.h. Neubaustandards sind</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>6. Mit der Festsetzung der Traufhöhe beim Hotelanbau auf 6,70 m soll sichergestellt werden, dass sich der Anbau dem Bestand höhenmäßig anpasst bzw. unterordnet. Die Festsetzung kann das ihr zugeschriebene Ziel nicht erreichen. Da Dachneigungen nicht vorgegeben werden, vermag die Traufhöhenfestsetzung die Gebäudehöhe letztlich nicht zu steuern. Wenn der Plangeber steuern möchte, was grundsätzlich begrüßt wird, muss er dies auf andere Weise tun, etwa über eine max. Höhe des Anbaus.</p> <p>7. Die Auswirkungen der Planänderung auf die Umwelt werden dilatorisch behandelt. Grünordnerische Festsetzungen fehlen. Eingriffe, die artenschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Belange betreffen, werden angeblich nicht vorbereitet. Das Plangebiet weist keine Lebensraumeignung für geschützte Tierarten auf.</p> <p>Mit diesen Ausführungen wird das abzuarbeitende ökologische Prüfprogramm verfehlt. Immerhin trägt die Neuver-</p>	<p>nicht geboten, wenn durch den Einsatz aller konfliktmindernden Instrumente ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen erreicht wird.</p> <p>Da die Orientierungswerte tags wie nachts im Plangebiet an der Nordsteimker Straße für reine Wohngebiet in der sensiblen Nachtzeit um bis zu 25 dB(A) überschritten werden, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zutreffen. Da es sich um Verkehrslärmbelastungen handelt, dürfen diese mit passiven Schutzvorkehrungen an den Gebäuden bewältigt werden. Nach der DIN 4109 wird eine Luftschalldämmung von Außenwänden (erf. $R'_{w,res}$), die zur Lärmquelle orientiert sind, mit Wert von 30 dB festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 14).</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Um sicherzustellen, dass sich der Hotelanbau am Bestand orientiert, wird die festgesetzte Traufhöhe um eine Festsetzung der Firsthöhe ergänzt.</p> <p>Hinweis wird gefolgt</p> <p>Der Bebauungsplan begründet keine gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Lediglich für die Hotelerweiterung werden Eingriffe in vorhandene Bäume vorbereitet, die entsprechend kompensiert werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Umweltbericht untersucht.</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
	<p>siegelungsfläche ca. 1000 m², 2 Laubbäume müssen weichen. Dass das Plangebiet keine Lebensraumeignung für Tierarten aufweise, ist objektiv unrichtig. Fledermausarten und Vogelarten, und im Zweifel weitere Tierarten, finden hier ihren Lebensraum. Sie können durch Bauten, aber auch durch laute oder helle Nutzungen gestört werden. Dem hätte intensiver, als dies geschehen ist, nachgegangen werden müssen.</p> <p>Einfach auf eine Eingriffskompensation zu verzichten, obwohl ein Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbereitet wird, ist nicht abwägungsgerecht. Es wird nachzubessern sein.</p> <p>8.</p> <p>Die ÖBV begegnen in Teilen Bedenken. Dies gilt insbesondere für die Nr. 2 und 3, die einen vollständigen Ausschluss von Antennen und Satellitenschüsseln sowie von Solaranlagen auf allen Grundstücken normieren. Dies erscheint jedenfalls überall dort für zu weitgehend, wo es an der Einsehbarkeit der Grundstücke bzw. Grundstücksteile fehlt.</p> <p>Gestaltungsvorschriften machen Sinn, wenn und soweit man die Anlagen wahrnehmen kann und sie sich z.B. auf das Erscheinungsbild von Denkmälern auswirken. Dies ist etwa bei den südlich des Birkenweges gelegenen Grundstücken nicht bzw. nur sehr eingeschränkt der Fall. Der vollständige Ausschluss der Anlagen greift daher in manchen Fällen zu stark und ohne die gebotene Rechtfertigung in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein.</p>	<p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotopschutz, Klima, Luft, Kultur und Sachgüter.</p> <p>Insgesamt ist festzustellen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes weder wesentliche noch erhebliche noch negative Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt zu erwarten sind.</p> <p>Hinweis wird teilweise gefolgt</p> <p>Die gesamte Siedlung „Steimker Berg“ ist mit seinen Gebäuden und Freiflächen als Denkmalensemble geschützt und die Belange des Denkmalschutzes sind besonders hoch zu bewerten.</p> <p>§ 84 NBauO (3) Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden, auch über die Anforderungen des § 9 Abs. 1, 2 und 4 sowie der §§ 10 und 50 hinausgehend, durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes:</p> <p>4. die Verwendung von Einzelantennen [...] beschränken oder ausschließen.</p> <p>Die weitgehende Verbreitung des Internets und die entsprechende Medienverfügbarkeit im Plangebiet eröffnet eine mindestens gleichwertige Informationsbeschaffung wie über Satellitenschüsseln. Die Einschränkung von Satellitenschüsseln ist folglich mit dem Recht auf freie Informationsquellenwahl vereinbar.</p> <p>Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird geändert. Zur Wah-</p>

Ifd. Nr. & Einsender	Stellungnahme	Abwägung
		<p> rung des Ortsbildes des geschützten Ensembles können Satellitenanlagen auf den Grundstücken oder an/auf Nebenanlagen zugelassen werden, sofern sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind bzw. das Denkmal nicht beeinträchtigen.</p> <p>Bei Anlagen für die Nutzung von Solarenergie auf den Dächern der denkmalgeschützten Gebäude ist das architektonische Erscheinungsbild stark verändert. Hier wird weiterhin den Belangen des Denkmalschutzes Vorrang eingeräumt. Da jedoch Photovoltaikanlagen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und ihre Aufbringung die Dächer nicht zerstört, wird daher ein Kompromiss eingegangen. Auf den Dächern von zulässigen Nebenanlagen wie z. B. Carports sind sie zulässig, wenn im Rahmen der denkmalpflegerischen Prüfung eine Beeinträchtigung als vertretbar eingestuft wird. Regelmäßig zulässig sind Solaranlagen auf den zulässigen wohnraumerweiternden Anbauten der Erdgeschosse. Ist eine notwendige Eigenversorgung hierüber nicht möglich, so können Solaranlagen auch auf den Dachflächen der Hauptanlagen installiert werden, wenn sie sich auf überwiegend rückwärtigen Dächern befinden. Als Bezugspunkt für „rückwärtig“ werden die öffentlichen Straßen definiert, von denen aus die Siedlung überwiegend wahrgenommen wird. Der Bebauungsplan erhält zur Klarstellung der entsprechenden Dachflächen eine Karte.</p>