

Bau-, Umwelt- und Klimaausschusssitzung der Gemeinde Wiefelstede
Montag 02.05.2022, 17:00 Uhr

Stellungnahme der Anlieger des Bebauungsplans 76 II, Allg. Wohngebiet in
Ofenerfeld, Ammerlandstraße, i.R. der Einwohnerfragestunde bzw. zum TOP 10

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der heutigen Bauausschusssitzung wird unter TOP 10 der Bebauungsplan 76 II „Allgemeines Wohngebiet in Ofenerfeld“ an der Ammerlandstraße beraten. Vielen Dank, dass die betroffenen Anlieger und an der Planung Interessierte heute noch einmal Stellung beziehen können.

Zahlreiche Anlieger und Interessierte sind anwesend, weil sie nach wie vor Fragen, Bedenken und Forderungen zum B-Plan vortragen möchten. Während der öffentlichen Auslegung sind zahlreiche Stellungnahmen abgegeben worden, deren Abwägung die betroffenen Anlieger nicht in Gänze zufrieden stellt.

Stellvertretend möchte ich die Fragen, Bedenken und Forderungen vortragen.

Zunächst möchten wir noch einmal darauf hinweisen, dass es den Anliegern nicht um eine Verhinderung einer Erschließung und Bebauung des Plangeländes geht. Vielmehr wünschen und fordern sie eine angemessene Bebauung des Areals, die auf die an allen Seiten vorhandene Bebauung und auf das Ortsbild Rücksicht nimmt und sich derer anpasst.

Des Weiteren wünschen und fordern sie eine ausreichende, schlüssige und allumfassende Berücksichtigung fachlicher Belange, wie sie in den zahlreichen Stellungnahmen und in den geführten Gesprächen vorgetragen wurden. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde bislang eine Bebauung des Geländes in den zurück liegenden Jahrzehnten stets abgelehnt hat, weil eine Bebauung und Erschließung wegen der natürlichen Niederung und der schlechten Entwässerungsverhältnisse nicht möglich sei.

Verspätete Berücksichtigung von Stellungnahmen:

Es überrascht sehr, dass einige Stellungnahmen von Anliegern, welche fristgerecht eingereicht wurden, offenbar bis Mitte letzter Woche weder bearbeitet, noch begründet, noch veröffentlicht wurden. Erst letzte Woche Donnerstag (28. April 2022) wurden fünf weitere Stellungnahmen von Anliegern und deren Abwägungen online der Öffentlichkeit und den Ausschussmitgliedern bekannt gegeben. Diese Stellungnahmen haben offensichtlich bei der Überarbeitung des B-Plans überhaupt keine Berücksichtigung gefunden.

Die Bekanntmachung der Stellungnahmen und deren Abwägung vier Tage vor der Ausschusssitzung, zudem über das 01. Mai Wochenende, lässt eine umfassende Bearbeitung und Berücksichtigung durch die Ausschussmitglieder kaum zu und wird kritisiert.

Traufhöhe

Die nunmehr im Bebauungsplan vorgesehene Traufhöhe von 4,5 m fügt sich **nicht**, wie geplant und vorgesehen, in die allseits umgebende Wohnbebauung ein. Dort beträgt die Traufhöhe um die 3,0 m. Die zahlreichen Argumente gegen eine höhere Traufhöhe und anderen Fachplanungen möchten wir an dieser Stelle nicht noch einmal wiederholen, sie wurden ausführlich in den Stellungnahmen beschrieben und in mehreren Gesprächen mit den Fraktionen diskutiert. Lediglich die vorgetragene Abwägung, dass „aus Rücksichtnahme auf die Nachbarbebauung eine zu hohe Bebauung verhindert werden soll und die Traufhöhe auf 4,5 m reduziert wird“ lässt nach Auffassung der Anlieger eine inhaltliche Auseinandersetzung mit deren Bedenken und der Forderung auf Begrenzung der Traufhöhe auf 3,5 m nicht erkennen.

Die Anlieger fordern weiterhin, die Traufhöhe auf **maximal 3,5 m** zu begrenzen und die Bebauung dem umgebenden Ortsbild anzupassen.

Fehlender Bezug zu einer Teilfläche:

Im Bebauungsplan fehlt für die nordöstliche Teilfläche der Bezug zur zulässigen Bebauung (allg. Wohngebiet, Grundflächenzahl, zulässige Geschosse, Trauf-, Firsthöhe). Dieser vermutlich redaktionelle Fehler ist zu berichtigen, zeigt andererseits aber auch, dass die Planung nach wie vor nicht gänzlich überarbeitet und abgeschlossen ist.

Höhenbezug

In der Begründung zum B-Plan heißt es „Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe darf 9,5 m, die Traufhöhe 4,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes. Der Höhenbezug ist die Oberkante der Planstraße. Die Höhen werden im Deckenhöhenplan zur Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde konkret festgelegt. Diese jeweiligen Planhöhen sind für alle Gebäude im Gebiet bindend.“

In den textlichen Festsetzungen heißt es „Höhen gemäß § 18 BauNVO: Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,2 m, die Firsthöhe 9,5 m sowie die Traufhöhe 4,5 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt der Schnittpunkt der nächstliegenden fertigen Fahrbahn-Mittelachse mit der Mittelachse des Baugrundstückes.“

Hier gibt es unseres Erachtens einen Widerspruch, bzw. die Frage, welche Fahrbahn-Mittelachse gemeint ist. Die der Planstraße oder der nächst gelegenen, öffentlichen Straße „Ammerlandstraße“.

Die Forderung deshalb: In den textlichen Festsetzungen muss der Höhenbezug EINDEUTIG festgelegt werden. Entweder muss die Ammerlandstraße namentlich genannt werden oder die Höhe der Fahrbahnoberkante der Planstraße aus der Entwässerungsplanung mit 15,1 mNHN muss vermerkt werden.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der B-Plan sieht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (Regenwasserkanal) vor (siehe TF 7.2 und 7.4), die gemäß allgemeiner Formulierung nach Ziffer 7.4 von jeglicher Bebauung und Gehölzbewuchs freizuhalten sind.

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, gemessen von der Grundstücksgrenze der Straßenverkehrsflächen Garagen und überdachte Einzelstellplätze nach § 12 Abs. 6 BauNVO, sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Es wird unterschiedlich begründet, warum eine Bebauung, Nebenanlagen etc. auf den nicht überbaubaren, vorderen und rückwärtigen Flächen unzulässig ist. Die Verbote nach BauNVO für die straßenseitigen Grundstücksflächen sind auch für die rückwärtigen Flächen mit Leitungsrechten zu übernehmen.

Entwässerungsplanung

Die erneute Änderung der Entwässerungsplanung sieht wieder die Herstellung von Speicherboxen im Wendehammer der Planstraße vor. Gegenüber den vorherigen Entwässerungskonzepten und Berechnungen wurde das für eine Regenrückhaltung zu berücksichtigende Einzugsgebiet und in Folge dessen auch die Speicherbox **verkleinert**. Dieses ist fachlich nicht nachvollziehbar, da dem veröffentlichten Entwässerungskonzept die textlichen Erläuterungen nicht beigelegt wurden und somit unvollständig sind.

Nach Auskunft des Eigentümers der nunmehr nicht berücksichtigten Teilfläche, (Ammerlandstraße 21), soll dieser wie bisher geplant in westlicher Richtung entwässern. Die Teilfläche ist daher bei der Bemessung des Rückhalteriums weiterhin zu berücksichtigen.

Für Anlagen zur Niederschlagswasserableitung und -rückhaltung ist laut technischem Regelwerk in der Regel ein Notüberlauf vorzusehen, um Anlagen und Umgebungen vor Schäden bei Starkregenereignissen zu bewahren. Ein möglicher Notüberlauf über die Regenwasserkanalisation in der Ammerlandstraße und über den Wasserzug von Alexandersfeld fehlt weiterhin in der Planung und wird von den Anliegern gefordert.

Die Abwägungen zu den Stellungnahmen verweisen in zahlreichen Fällen darauf, dass wasserwirtschaftliche Details abschließend im wasserrechtlichen Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde festgelegt werden. Dies zeigt eindeutig die Brisanz zu diesen Fragen und den Wunsch der Anlieger nach einem schlüssigen, eindeutigen Konzept und deren technischen Ausführung.

Daher erneut die Forderung, dass das wasserrechtliche Verfahren zur Regelung der Oberflächenentwässerung **vor** Beschlussfassung des B-Planes abzuschließen ist, damit sich die Anlieger auf eindeutige Festlegungen und Regelungen verlassen können. Wesentliche Ergebnisse und Festsetzungen der wasserrechtlichen Genehmigung, z.B. Höhenordinaten Planstraße, sind in den B-Plan zu übernehmen.

Klima, Wetter

In den Stellungnahmen wird wiederholt auf die Folgen der zunehmenden Veränderungen beim Klima und Wetter und auf mögliche Anpassungen

hingewiesen. In der Fachwelt wird bereits seit einiger Zeit über die erforderliche Klimafolgenanpassung diskutiert und gefordert. Erst in den letzten Tagen und Wochen waren entspr. Berichte in der lokalen Presse zu lesen.

Deren Abwägung, dass die „allgemeinen Ausführungen zum Klimaschutz lediglich **zur Kenntnis** genommen“ und keine geeigneten Maßnahmen im B-Plan vorgesehen werden, kann die Anlieger und die breite Öffentlichkeit nicht zufrieden stellen.

Jegliche Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu bewirtschaften, Stichwort: Wassermanagement, ist in Bauleitplanverfahren zu nutzen und zu fördern. Eine auf Vorschriften ausgerichtete Drosselung und Ableitung von Niederschlagswasser in vorhandene Regenwasserkanalleitungen entspricht heute nicht mehr einem in die Zukunft ausgerichteten Wassermanagement.

Zusammenfassung

- **Verspätete Berücksichtigung von Stellungnahmen**
- **Traufhöhe max. 3,5 m**
- **Redaktionelle Fehler, Fehlender Bezug zu einer Teilfläche**
- **Höhenbezug Erdgeschossfußboden; Planstraße; Ammerlandstraße; 15,10 mNHN**
- **Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Verbote nach BauNVO für die rückwärtigen Flächen mit Leitungsrecht vorsehen**
- **Entwässerungsplanung, Nachweis des reduzierten Einzugsgebietes, reduzierte Speicherbox, fehlender Notüberlauf**
- **Klimafolgenanpassung, Wassermanagement**

Für die Anlieger des Bebauungsplans 76 II

gez. Richard Eckhoff

Hahnenfußweg 5

26215 Wiefelstede

Tel.: 0441 60735

E-Mail: richard@eckhoff-rv.de