Stellungnahme von 6 Bürgern (Ginsterweg 34, 32, 36 und Patkenheide 20, 18,14) vom 1.2.2021 per Mail	**Prüfung mit Abwägungsvorschlag**
<u>1. Bestandsverdichtung entgegen eines eindeutigen Votums der Anlieger</u> Im Juli 2015 hat auf Veranlassung der Stadt Georgsmarienhütte eine Eigentümerbefragung zur Verdichtung des Bestandes im Bereich Patkenheide/ Ginsterweg stattgefunden. Im Ergebnis war die weit überwiegende Mehrheit der Befragten gegen eine Bestandsverdichtung. Daher wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Georgsmarienhütte vom 16.11.2015 auch einstimmig entschieden, die Aufstellung einer Planänderung nicht weiterzuverfolgen (Punkt 6 im Protokoll). Nunmehr wird trotz eines eindeutig ablehnenden Bürgervotums ohne jegliche weitere Befragung eine weitreichende Änderung des Bebauungsplans vorgenommen, gegen welche sich die unterzeichnenden Anwohner wenden.	Wird zur Kenntnis genommen. Für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ist ausschließlich die Stadt Georgsmarienhütte zuständig; dieses ist Ausdruck der gemeindlichen / kommunalen Planungshoheit. Eine Zustimmung von Grundstückseigentümern oder Grundstücksnachbarn ist nicht erforderlich und greift auch nicht in die Eigentumsgarantie des Artikels 14 GG ein. **- nicht abwägungsrelevant -**
<u>2. Änderung der Geschosse von I auf II mit einer Firsthöhe von max. 8,5m und Änderung der Geschossflächenzahl</u> Diese Bauform passt weder in die heutige Bebauung am Ginsterweg noch der an der Patkenheide. An beiden Straßen stehen derzeit ausschließlich eingeschossige Einfamilien- oder Doppelhäuser. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes von 1989, in der man die Anzahl der zulässigen Geschosse seinerzeit bezeichnender Weise von II auf I reduziert hat, wurde ausdrücklich angemerkt, dass sich diese Reduzierung positiv auf die Wohnqualität des Umfeldes auswirke.	Im Rahmen der Planungen für die vorliegende Änderung erfolgte eine Bestandsaufnahme der umgebenden Bebauung. Die aufstehenden Altgebäude aus den 50ziger/60ziger Jahren erscheinen eingeschossig, weisen aufgrund der relativ steilen Dachneigung jedoch eindeutig eine Bauweise auf, die nach Vorgaben der NBauO als zweigeschossig zu bewerten ist. Insofern wird mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse II als maximal zulässige Zahl dieser Zustand aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert. Die geplante Festsetzung der Firsthöhe mit 8,50 m bleibt unter den Firsthöhen der Altbebauung, die im Regelfall zwischen 9,50 mit ca. 11,00 m liegen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die rückwärtige Bebauung nicht die Altbebauung dominiert.

In der jetzt vorliegenden 4. Änderung soll die Geschosszahl wieder auf II erhöht werden. Eine hier mit einhergehende erhebliche Verschlechterung der Wohnqualität aller angrenzenden Nachbarn nimmt die Änderung hierbei ohne hinreichende Würdigung der Nachbarinteressen offensichtlich in Kauf. Auch die zulässige Größe der neu entstehenden Objekte könnte sich durch die Änderung der GFZ von 0,4 auf 0,5 deutlich erhöhen und ebenfalls den Charakter der jetzigen Siedlung zerstören.	Zur Frage der Geschossflächenzahl bleibt auszuführen, dass auch hier die in der Umgebung vorhandenen Geschossflächen aufgegriffen werden und entsprechend in die Planung übernommen, so dass eben keine übermäßig großen Gebäude entstehen. Vor dem Hintergrund der Vorgaben des § 20 BauNVO, nach der die GFZ in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, können die Befürchtungen der Einwender nicht geteilt werden, da mit dieser Vorgabe eine strenge Reglementierung der möglichen Gebäudegröße erreicht wird. **- wird zurückgewiesen -**
3. <u>Konsequenzen für die Anwohner</u> Wie die Ausnutzung der neuen baulichen Vorgaben in der Praxis aussehen kann, lässt sich gut am Beispiel der Objekte auf dem Grundstück Bruchstraße 7 erkennen. Hier wurde ein großer Teil der gesamten Fläche mit 2 großen Objekten überbaut. Direkt vor den bestehenden Gärten und Terrassen der Nachbargrundstücke befinden sich jetzt Gebäudewände in einer Höhe von 8,5m mit den damit verbundenen Einschränkungen wie; • wenig Sonnenlicht • Unruhe z.B. durch viele auf den Grundstücken parkende Fahrzeuge • deutliche Verminderung von Wohn- und Lebensqualität durch fehlende Privatsphäre (Mieter der Mehrfamilienhäuser können von den Balkonen direkt auf die Terrassen der • angrenzenden Grundstücke schauen, etc.) • weniger Grünflächen, Gärten	Wird zur Kenntnis genommen. **- nicht abwägungsrelevant -**
Fazit	Die im „Fazit“ geäußerte Befürchtung einer übermäßigen Bebauung bereits nach geltendem Planungsrecht nicht völlig

Gegen eine grundsätzliche Bebauung rückwärtiger Grundstücksflächen gibt es durch die unterzeichnenden Nachbarn keine Einwände, soweit es sich hierbei auch künftig um eingeschossige Gebäude handelt, die den Charakter der jetzigen Siedlung nicht zerstören. Dies gilt insbesondere deshalb, weil die jetzt in Rede stehenden 3 rückwärtigen Grundstücke quasi das Zentrum der gesamten Siedlung darstellen, da diese komplett durch die vorhandene Bebauung „umschlossen" werden. Im schlimmsten, aber künftig zulässigen Fall, könnten die 3 Grundstücke sogar zusammengezogen werden, um einheitlich mit **einem** großen zweigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut zu werden. Dies könnte dazu führen, dass quasi eine 8,5 m hohe Mauer an die vorhandene Bebauung gezogen würde, dort wo jetzt Gärten und Grünflächen sind. Aber auch selbst bei einer Bebauung der jeweils einzelnen Grundstücke droht aufgrund der baurechtlichen Änderungen ein derartiges Szenario. Hierdurch fällt nicht nur Platz für Gärten und Grünflächen weg, vielmehr fordern Mehrfamilienhäuser auch vermehrt Platz für Parkplätze (Parken an der Patkenheide ist aufgrund der geringen Breite der Strasse nur eingeschränkt möglich). Insgesamt würde die Lebens- und Wohnqualität aller benachbarten Grundstückseigentümer erheblich beeinträchtigt. Hierdurch wird unseres Erachtens keine Aufwertung des Bestandes erreicht, sondern eher das Gegenteil. Es gibt weniger Grünflächen zur Erholung, stattdessen enge Bebauung mit mehr Personen auf gleicher Fläche, daraus resultierend mehr Unruhe, Lärm und Verkehr. Aus vorgenannten Gründen bitten wir um eine Beibehaltung der bisher für den betroffenen Bereich geltenden	ausgeschlossen, da, wie bereits oben ausgeführt, die Zahl der Vollgeschosse im Siedlungsbereich „Zwei“ beträgt. Auch die Zusammenlegung mehrerer Grundstücksflächen zu einem Gesamtgrundstück ist möglich und würde bereist nach geltendem Planungsrecht zulässig sein; insofern ergibt gegenüber der Ursprungssituation keine Verschlechterung. Grundsätzlich besteht das Ziel einer Verdichtung im Bestand, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Siedlungsentwicklung möglichst zu reduzieren. Allerdings darf die Bestandsverdichtung nicht dazu führen, dass das Wohnumfeld erheblich beeinträchtigt wird. Daher schlägt die Verwaltung vor, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf max. 2 WE pro Gebäude zu beschränken. **Beschlussempfehlung:** Die im Entwurf vorgesehene Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe und Geschossflächenzahl wird nicht verändert. Der Entwurf wird dahingehend geändert, dass die zulässige Anzahl der Wohneinheiten entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung auf maximal zwei je Gebäude begrenzt wird.

Bauvorschriften unter gleichzeitiger Freigabe einer rückwärtigen Bebauung	