



30.01.2017

Stadt Neustadt
Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuß

31535 Neustadt Rbge.

Betr.: "Innenentwicklung" Mandelsloher Str./In der Wiek/Enge Straße
hier: Beschluß des Ortsrat Mandelsloh v. 26.01.2017
Beschlüßvorlage Nr. 2015/209/1

Einspruch und Antrag auf Ablehnung der beantragten Nutzungsänderung

Mit Beschluß vom 26.01.2017 stellt der Ortsrat Mandelsloh den Antrag auf Nutzungsänderung eines Gartengrundstückes - entgegen der im Beschluß vom 08.04.2014 gefaßten Zielsetzung.

Die Anwohner / Anlieger des Gartengrundstückes stellen den Antrag auf Ablehnung der beantragten Nutzungsänderung.

Begründung:

Im alten Dorfkern von Mandelsloh besteht eine ringförmige, bereits engmaschige Bebauung von Wohnhäusern (z.T. unter Denkmalschutz) und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden; die Gebäude liegen teils dicht an den Straßen.

Einzige Ruhezone und Erholungsraum liegen hinter den Gebäuden. Hier laufen die vorhandenen Gärten sternförmig aufeinander zu.

Inmitten dieser Gärten soll nun 1 Garten als Bauland ausgewiesen werden. Interesse daran vertritt lediglich der Eigentümer des Gartens. Dieses Vorhaben des Eigentümers widerspricht der gebietstypischen Nutzung. Nach Nutzungsänderung wird dieser Garten gebietsuntypisch und übermäßig genutzt (Straßenführung im u durch Gärten, an- u. abfahrende Autos, etc.)

Hier wird das Rücksichtnahmegebot verletzt und lediglich **die Interessen eines Einzelnen vertreten!!**

Es entstehen **Störungen/Belastungen für alle anderen 11**

Anliegergrundstücke/Grundstücke und noch mehr Anwohnerfamilien in diesem Ensemble des alten Dorfkerns. Die bisherige Gartennutzung ist bereits intensiv durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Tatsache, daß in mehreren Wohngebäuden 3 Generationen leben.

Durch die Umnutzung dieses Gartens werden weder Baulücken geschlossen, noch wird eine offene Bebauung geschlossen. In Mandesloh gibt es derzeit Bauland, Baulücken und Wohnhäuser zu erwerben.

Das Gartengrundstück ist lediglich erreichbar über eine 3 m schmale **Zufahrt** mit rechtwinkliger Kurve **über ein Nachbargrundstück.**

Bedeutung: massive Einschränkung und Folgekosten für 2

Grundstückseigentümer; zwischen deren vorhandener Wohnbebauung dann eine Straße führt!

Eine jahrzehntealte und schützenswerte Vogelhecke müßte entfernt werden.

Hinzu kommt, daß die mit 3 m Breite und mit einer rechtwinkligen Kurve vorgesehene Zufahrt (als Überfahrt über ein Privatgrundstück) die Zufahrt für Baufahrzeuge, Rettungsfahrzeuge oder gar **Feuerwehr** extrem einschränkt bzw. **nicht** zuläßt.

s. auch Schreiben der Anwohner v. 01.09.2015 und vom 25.10.2015

s. Anlage Auszug Liegenschaftskarte



Unterschriftenliste von 12 Anliegern ist beigelegt!

Anlage:

am 26.01.2017

dem Ortrat Mandelsloh übergeben o

Besonderheiten im alten Dorfkern von Mandelsloh:

ringförmige, engmaschige Bebauung von Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden von 10 Anliegern

die Gebäude liegen an Straßen;

hinter den Gebäuden liegen die Gärten - als einzige Ruhezone und Erholungsraum
sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen;

"Innenverdichtung" bzw. beantragte Nutzungsänderung

Inmitten dieser, hinter den Gebäuden liegenden und sternförmig aufeinander zulaufenden Gärten soll nun 1 Garten als Bauland ausgewiesen werden

Interesse daran vertritt lediglich der Eigentümer dieses Gartens

Dieses Vorhaben des Eigentümers widerspricht der gebietstypischen Nutzung; dieser Garten wird nach Nutzungsänderung übermäßig genutzt (an- u abfahrende Autos, etc.)

Hier wird das Rücksichtnahmegebot verletzt; es entstehen Störungen, die mit der Art des Wohnens im Dorfkern nicht vereinbar sind
Es entsteht eine Belastung / Störungen für die gesamte Nachbarschaft (10 Anliegergrundstücke mit noch mehr Familien, da in einigen der Wohngebäude 3 Generationen leben)

durch die Umnutzung dieses Gartens als Baugebiet werden keine Baulücken geschlossen oder eine offene Bebauung zu einer geschlossenen Bebauung

hier wird lediglich das Interesse eines Gartenbesitzers vertreten;

Anträge / Betreuung der Nutzungsänderung seit ca. 1995

Potentielle Käufer des Gartens nach Nutzungsänderung:

geplante Bebauung: s. Skizze 1. Bauabschnitte 15 m Breite und 42 m Länge
2. Bauabschnitte gleiche Möglichkeit
möglich damit: jeweils 1 6-Familienhaus oder jeweils 6 Reihenhäuser
zumal Gebäude 2-geschossig geplant

Besonderheiten des Gartens:

das Gartengrundstück ist lediglich erreichbar über eine extrem lange und max 3 m breite Zufahrt über ein Nachbargrundstück;
Bedeutung: massive Einschränkungen und Folgekosten für 2 Anlieger, zwischen vorhandener Wohnbebauung führt dann 1 Straße

die Zufahrt nach Art und Größe reicht nicht als Zufahrt für Feuerwehr und Baufahrzeuge, o. ä.
die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist eingeschränkt;

Richtlinien Fachkommission Baurecht

Feuerwehrezufahrt

erforderlich:

1. Zu- /Durchfahrt befestigt nach DIN 1055-3:2006-03

für Achslast 10 t, Gesamtgewicht 16 t

2. Zu-/Durchfahrt

lichte Breite **mind.** 3 m

lichte Höhe mind. 3,5 m

bei Länge der Durchfahrt von mehr als 12 m :

wenn beidseitig Mauer/Pfeiler o.ä. lichte Breite **mind.** 3,5 m

3. bei Kurven in der Zu-/Durchfahrt:

Außenradius Kurve	Mindestbreite
-------------------	----------------------

10,5 - 12 m	5 m
-------------	-----

12 - 15 m	4,5 m
-----------	-------

...

20 - 40 m	3,5 m
-----------	-------

außerdem:

vor und hinter einer Kurve: auf Länge von 11 m **müssen** Übergangsbereiche vorhanden sein!

Übergangsbereich
11 m

Übergangsbereich =
11 m



