

[REDACTED]
im Auftrag/Vertretung der Anwohner/Anlieger des für den Bebauungsvorschlag "Innenentwicklung Mandelsloher Str./in der Wiek/Enge Straße" vorgesehenen Gartengrundstückes

01.07.2019

Stadt Neustadt
Umwelt- u. Stadtentwicklungsausschuß

31535 Neustadt Rbge.

Betr.: "Innenentwicklung" Mandelsloher Str./In der Wiek/Enge Straße
hier: - Beschluß des Ortsrat Mandelsloh zuletzt 20.06.2019

Einspruch und Antrag auf Ablehnung der beantragten Nutzungsänderung

Zum wiederholten Male soll hier bzgl. einer Umnutzung von Garten- zu Bauland ein Beschluß gefaßt werden, die bisherigen Beschlüsse waren letztendlich nicht im Sinne des Eigentümers.

Nachdem der Eigentümer Wohnbauland, und bebautes Grundstück veräußert hatte, verblieb mittig, fern von jeder Straße ein Gartengrundstück- welches nun zum "Baugebiet" erklärt werden soll.

Es ist weder Zweck noch Ziel der Planung, eine Nachverdichtung eines Innenbereiches herbeizuführen.

Es handelt sich auch keineswegs um eine Innenentwicklung.

Hier soll lediglich ein **Gartengrundstück, weitab von einer Straße**, zu Bauland erklärt werden.

Es soll damit einer Hinterbebauung stattgegeben werden, die gerade hier aufgrund der Besonderheit des alten Dorfkerns und den bestehenden Gegebenheiten der vorhandenen ringförmigen Straßenrandbebauung völlig absurd erscheint.

08.04.2014 Sitzung Ortsrat Mandelsloh, Tagesordngsp. 4: Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge.:" daneben sei eine Innenentwicklung abzulehnen, die den historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Charakter widersprechen würde ..." Beschluß 1.3

23.06.2014 Sitzung Stadt- u. Umweltausschuß , Tagesordngsp. 4:
/2014/021/3) ...Verweis auf Vorschlag des Ortsrat Mandelsloh (08.04.2014) ;
Beschluß 1.3

10.07.2014 Sitzung Rat der Stadt Neustadt , Tagesordngsp. 14 : (2014/021/4)
Beschluß 1.3eine Innenentwicklung, die dem muß ausgeschlossen
werden

In 2017 wurde dann ein Kompromiß zwischen Ortsrat, Eigentümer und
Anliegern/Anwohnern gefunden und der Ortsrat Mandelsloh fällte eine
Grundsatzentscheidung: ... mit Ziel und Zweck der Nachverdichtung wird
zugestimmt für ein 1-geschossiges Einfamilienhaus

**Nunmehr in 2019 wurde vom Ortsrat erneut eine Beschlußvorlage 2019/070
erstellt - ohne die Belange der Anlieger/Anwohner mit einzubeziehen oder
auch nur die Anlieger/Anwohner zu informieren.**

Entsprechend der auf Antrag und mit dem Eigentümer erstellten Beschlußvorlage
wurde dann in der Ortsratsitzung 20.6.2019 zugestimmt.
Auffallend war hier, daß sich ein einziges Ortsratsmitglied dahingehend äußerte,
daß dringend Bauland benötigt werde und eine Nachverdichtung wegen Schutz
der Ressourcen erfolgen muß. Einige Ortsratsmitglieder nannten stichhaltige und
nachvollziehbare Gründe gegen eine derartige "Nachverdichtung" - enthielten
sich dann aber bei der Abstimmung.

Zur Beschlußvorlage 2019/070: In Anlass und Ziele wird hier mit einer
Veränderung der Immissionssituation argumentiert. **Das ist falsch !** Die Situation
ist seit 2017 unverändert !!!

Die Installation eines Baugebietes inmitten der ohnehin engmaschigen,
ringförmigen vorhandenen Bebauung des alten Dorfkerns stellt eine extreme
Beeinträchtigung und Belastung der Anlieger/Anwohner her. Unter anderem:
Inmitten der Gärten entsteht durch Zuwegung eine Immissionsbelastung, durch
die geplante Zuwegung eine eingeschränkte Bewohnbarkeit eines vorhandenen
Wohnhauses (Straße führt unmittelbar am Haus vorbei).

**Durch diese Umnutzung vom Garten zum Bauland wird keine Baulücke oder
offene Bebauung geschlossen. Hier wird einzig und allein der
Grundstückspreis für Gartenland optimiert.**

Bezüglich der Anlieger/Anwohner - Gärten handelt es sich um Nutzgärten mit
Wiesenflächen -also keinerlei Ziergärten. Im Rahmen einer Dorfentwicklung sollte
eine besondere Sorgfalt eben auf den Erhalt von Grünflächen gelegt werden.
Eine Nachverdichtung um jeden Preis bedeutet hier die Zerstörung des
dörflichen Charakter !!

**Es geht hier letztendlich um ein mittig in Gärten gelegenes
Gartengrundstück !!**

Größe des Grundstückes max ca.. 3.500 qm
davon in Vorkaufsrecht [REDACTED] ca. 1.800 qm

Damit umfaßt das neue Baugebiet max ca. 1.800 qm

Aufgrund der Gegebenheiten wie Ankauf eines ca. 8 m breiten Grundstückes, noch zu erstellende Erschließung, Neubau von Straßen/Zuwegung, bisher durch den Eigentümer verursachten Kosten (die zur Installation des Baugebietes führen sollen) beläuft sich der Baulandpreis auf **mindestens 150,-- Euro / qm** - nicht enthalten Straßenbau und Erschließung.

Das teuerste zuletzt in Mandelsloh verkaufte Baugrundstück wurde mit 95,-- Euro/qm voll erschlossen verkauft.

Denkmalschutz oder das Ziel preiswerten Wohnraum oder erschwingliches Bauland zu schaffen sind hier komplett verfehlt !!

Betrachtet man die sich extremst ergebenden Einschränkungen und Belastungen für die Anlieger/Anwohner, bezieht man sich auf vorausgegangene Beschlüsse und Grundsatzentscheidungen bzgl. der Dorfentwicklung Mandelsloh (auf deren Verlässlichkeit und damit Planungssicherheit) und nimmt man eine ökologische Verantwortung ernst (ökologische Wichtigkeit von Nutzgärten) und dringend erforderliche Grünflächen so bietet sich eine Unverhältnismaßigkeit zum Ansinnen des Gartenbesitzers, der dieses Gartenstück in seinem Einzelinteresse optimieren will.

Zuletzt:

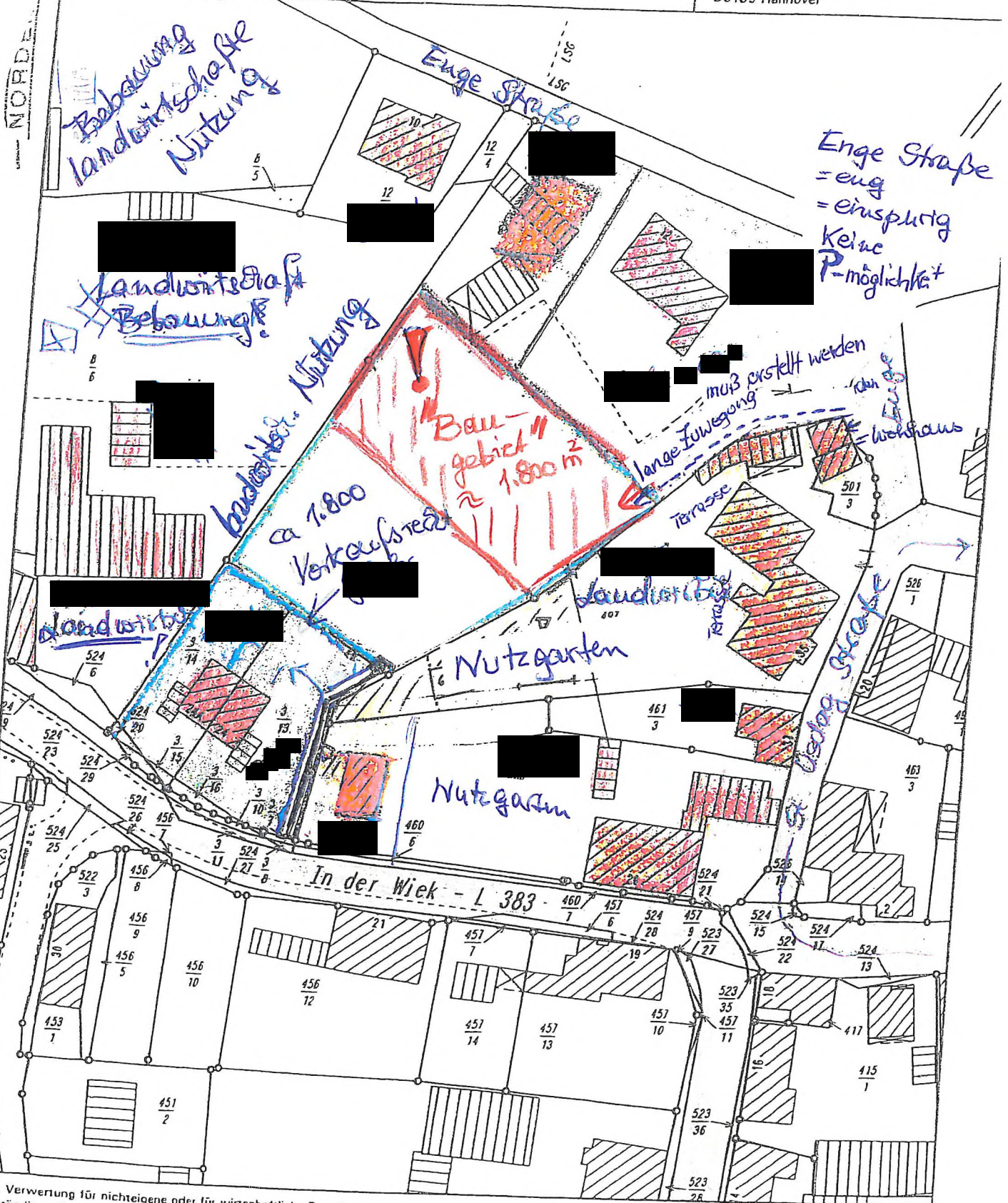
In Mandelsloh stehen Immobilien zum Verkauf und es sind bebaubare Grundstücke vorhanden. Die Grundstücke im zuletzt erschlossenen Baugebiet waren nicht unmittelbar und sofort verkauft.

Baugebiete /Wohnbauland in Planung bzw. zur Verfügung:

- Fläche Wiekfeld
- Fläche [REDACTED]
- Fläche Steinhagen
- -Fläche [REDACTED]
- Fläche "Mandelsloher Festplatz"

gez.

[REDACTED]



Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Behörde zulässig (§5 Abs. 3 des Nieders. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 11.12.2002). Der Grundriss ist aus einer Karte kleineren Maßstabs erstellt worden. Die Genauigkeit entspricht nur der geometrischen Qualität der ursprünglichen Karte.

Anwohner / Anlieger des "Bebauungsvorschlag [REDACTED] Mandesloh"

Ansprechpartner:
[REDACTED]

12.06.2019

**An
den Ortsrat Mandelsloh
und weitere Gremien der Stadt Neustadt**

**Betr: Innenentwicklung "Mandelsloher Straße / In der Wiek / Enge Straße"
Antrag: - auf Ablehnung der erneut beantragten Nutzungsänderung
- Beibehaltung des Beschlusses Ortsrat Mandelsloh v. 26.01.2017**

Zum **wiederholten Male** (seit 1995) soll in einer Ortsratssitzung (hier am 20.6.2019) bzgl. einer Umnutzung von Garten- zu Bauland ein Beschluß gefaßt werden.

Bisherige Beschlüsse waren offenbar nicht im Sinne von dem Eigentümer [REDACTED] und werden daher offenbar regelmäßig mit neuer Agenda neu gestellt .

Gemäß Agenda in 2017 wollte sich eine Familie aus Luttmersen in Mandelsloh niederlassen und unbedingt das Gartengrundstück von [REDACTED] bebauen! Entgegen vorheriger Beschlüsse wurde daher der Beschluß im Ortsrat v. 26.01.2017 gefaßt.

Abgesehen davon, daß die Familie aus Luttmersen das "Baugebiet" (Garten) nicht erworben hat, hat sich nunmehr **lediglich** die Möglichkeit der Erreichbarkeit (noch zu bauende Straße) zu dem Gartengrundstück verändert.

Bisher:

Der **ursprüngliche** Verkauf des Gartens als Baugebiet scheiterte an vorh. Emission durch ansässige Landwirtschaft;

daher:

1. Verkauf eines Teil des Gartens als Baugrundstück (an Straße In der Wiek) an [REDACTED]
2. Verkauf eines Teil des Gartens als Baugrundstück (Straße "Enge Straße) an [REDACTED]

- Mit diesen beiden Verkäufen wurden Baulücken geschlossen.
Bei Erwerb der Grundstücke wurde die Möglichkeit eines Erwerbs des hinterliegenden Gartenlandes offeriert - für [REDACTED] wurde ein Vorkaufsrecht eingetragen.

3. Verkauf des Hofgrundstücks [REDACTED]

damit : verbleibendes Gartengrundstück inmitten von Gärten - ohne Straßenanbindung

Beschluß Ortsrat Mandelsloh 29.01.2014:

"eine Innenentwicklung, die dem historisch gewachsenen und landwirtschaftlich geprägten Ortscharakter widerspricht, muß ausgeschlossen werden"...

erneuter Antrag von [REDACTED]:

Beschluß Ortsrat Mandelsloh 26.01.2017 Grundsatzentscheidung

.." mit Ziel und Zweck der Nachverdichtung wird zugestimmt für ein 1-geschossiges Einfamilienhaus mit mx 2 Wohneinheiten, Traufhöhe max 4,5-5 m, Firsthöhe max 9,5 m

außerdem: "erfolgen soll eine Konfliktbewältigung durch Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe und nachbarschaftlichen Belange ...

Diese **Konfliktbewältigung** ist bis heute nicht erfolgt und würde auch vor einem Beschluß durch den Ortsrat Sinn machen!!

Eine Konfliktbewältigung und das Abwägen von Interessen, Gegebenheiten und Verhältnismäßigkeit sollte in jedem Fall vor dem Beschluß des Ortsrates erfolgen und vielmehr die Grundlage desselben bilden.

Durch die **Umnutzung** des Gartens inmitten von Gärten werden weder **Baulücken** oder eine **offene Bebauung** geschlossen.

Hier werden lediglich die Grundstückskosten optimiert, und damit rein finanzielle Interessen des Garteneigentümers vertreten.

Eine sinnvolle Ortsentwicklung ist hier eindeutig nicht erkennbar. Diese Umnutzung der Gartenfläche wäre völlig **konträr zur bisher angestrebten Entwicklung des Dorfes.**

Das Rücksichtnahmegebot wird hier eindeutig verletzt, es werden die Störungen/Belastungen aller Nachbarn/Anwohner ignoriert um das Interesse eines Einzelnen zu vertreten.

Zum **Gartengrundstück** [REDACTED]
Größe des Grundstückes ca. 3.500 qm
davon in Vorkaufsrecht [REDACTED] ca. 1.700 qm

"Baugebiet" = ca. 1.800 qm

Der alte Dorfkern mit seiner ringförmigen, sehr engmaschigen Bebauung mit Wohn- u. landwirtschaftlichen Nutzgebäuden, mit einer Bebauung, die meist nahe, teils unmittelbar an der Straße liegt, bietet den Bewohnern (teils Mehrgenerationshäuser) lediglich hinter den Gebäuden eine Ruhezone. Gemäß Mehrgenerationshäuser entsprechende Nutzung / Aufteilung der Gärten.

Um den **Charakter des alten Dorfkerns** zu beleben wurde die St. Osdag Str. mit Kopfsteinpflaster versehen. Die Anlieger wurden mit entsprechenden Kosten belastet, desweiteren wurde Denkmalschutz für Gebäude installiert. Das Befahren des Kopfsteinpflaster verursacht einen erhöhten Geräuschpegel. Auch damit sind die Anlieger des alten Dorfkerns belastet.

Mit der Ausweisung eines "Baugebietes" inmitten der vorhandenen, langjährig gewachsenen Bebauung/Nachbarschaft inmitten des alten Dorfkerns ist ein historisch gewachsener und landwirtschaftlich und dörflicher Charakter **absolut nicht** mehr gegeben.

s. auch Beschluß Ortsrat vom 29.01.2014

Die neue Zuwegung zu diesem "Baugebiet" soll nun gem. [REDACTED] über die "Enge Straße" erfolgen. Zu diesem Zwecke wurde bereits vorhandene alte Bausubstanz (altes Schauer, etc.) abgerissen.

Die zu errichtende Straße zum "Baugebiet" ist mit einer erheblichen Länge ab "Enge Str." zu installieren um inmitten der Gärten zu diesem "Baugebiet" zu gelangen. Ebenso zu installieren ist die Erschließung.

Diese Zuwegung führt dann **unmittelbar** an einem bestehenden Wohnhaus (altem ehem. Altenteilerhaus aus 1894), bestehenden Gebäuden sowie **unmittelbar** an bestehenden nachbarlichen Terrassen vorbei.

Außerdem liegt die Zuwegung über die "Enge Straße" im **tieferem Teil** eines hochwassergefährdeten Teiles; d.h. bei Hochwasser ist das "Baugebiet" nicht erreichbar.

Hier in diesem Hochwassergebiet ist es ökonomisch oder ökologisch wenig sinnvoll, zusätzlich Boden in nicht unterheblichem Maße zu verdichten - zumal immer mehr Wetterextreme mit Starkregen /Überflutungen prognostiziert werden und deren Bewältigung essentiell ist..

Die "Enge Straße" (Anliegerstraße, einspurig) ist als Zuwegung zu einem **Baugebiet** daher nur sehr eingeschränkt bzw. gar nicht nutzbar!

Nicht zuletzt sei erwähnt und erinnert: In Mandelsloh sind bebaubare Grundstücke vorhanden und verfügbar, es besteht kein Mangel.

Außerdem sind weitere Baugebiete geplant bzw. stehen zur Verfügung:

Fläche Wiekfeld

Fläche [REDACTED]

Fläche Steinhagen

Fläche [REDACTED]

Fläche Mandelsloher Festplatz

Widerholte Gespräche und Signale mit und gegenüber dem Ortsbürgermeister von Mandelsloh [REDACTED] und dem Angebot des Erwerbs des "Baugebietes" durch die Anlieger blieben völlig unkommentiert.



X geplante Zuwegung zum "Baugebiet"



Euge Straße

