

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Ratsmitglieder,

bei der Einwohnersprechstunde anlässlich der Stadtratssitzung am 27. April 2021 hätte ich gerne eine Frage zu Baugenehmigungen in NW beantwortet:

Am 28.08.2018 hatten im Neustadter Stadtrat die Fraktionen von CDU, Bündnis 90/Grüne, FDP und SPD einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 8 ff BauGB gestellt. Obwohl diese Fraktionen über die notwendige Mehrheit verfügt hätten, entschied der Stadtrat mehrheitlich, auch aus Kostengründen darauf zu verzichten, so dass weiterhin Bauvorhaben in Bestandsgebieten nach § 34 BauGB entschieden werden. Demnach hat sich ein Vorhaben der näheren Umgebung einzufügen. Hierzu gibt es umfangreiche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

Einige Bauvorhaben in Neustadt haben sich im Nachhinein als rechtswidrig erwiesen. Zahlreiche aktuelle Vorvorhaben werden von einer Vielzahl von Personen als rechtswidrig angesehen. *Wären die Kriterien transparent und für jedermann nachvollziehbar, würden sich möglicherweise viele Streitverfahren erübrigen.*

Warum veröffentlicht die Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht transparent im Internet die Kriterien (Auswahl einer Referenz bzgl der Kubatur, Bautiefe, Bauhöhe, Grundfläche, Volumen, Verhältnis bebaute Fläche zu Freifläche, etc.), nach denen eine Prüfung von Bauanträgen in Neustadt erfolgt?

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, sehr geehrte Ratsmitglieder,

Neubauvorhaben im unbeplanten Innenbereich auf der Hambacher Höhe sind mangels Bebauungsplans auf Grundlage des §34 BauBG zu beurteilen. Hier sind die Maßstabswerte wie überbaute Fläche und verbleibende Freifläche jeweils von **e i n e m** und demselben Vergleichsobjekt heranzuziehen (keine Rosinenpickerei!). Warum unterlässt es die städt. Baubehörde den Freiflächenanteil zu überprüfen? So geschehen bei der Genehmigung des Vorhabens Kastanienweg¹. Damit werden Neubauprojekte mit einem Übermaß der Grundstücksnutzung genehmigt!

Dazu folgende Frage: Viele der Neubauprojekte auf der Hambacher Höhe und in Hambach weisen eine weitgehende Versiegelung, sprich Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage auf mit darüber „pilzartig sprießenden“ Baukörpern. Entgegen der Rechtsprechung (VG München M8K 15.1603 v. 11.04.2016) wird im Umfeldvergleich gem. §34 BauGB nicht die insgesamt überbaute Fläche des Grundstücks herangezogen, sondern nur die Grundfläche eines einzelnen Baukörpers. Wie lässt sich dies begründen?

Einwohnerfragestunde im Stadtrat am 27.04.2021

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

Hierzu folgende Fragestellung :

Wer prüft/kontrolliert das Genehmigungsprozedere der Bauverwaltung auf rechtliche Konformität (Vorgaben §34 BauGB und einschlägige Rechtsprechung)?

Der Stadtrat ist hier anscheinend nicht zuständig und für die Einschaltung des Bauausschusses müssen Kriterien erfüllt sein, die in ihrer Formulierung (1*) aber riesige Baukörper mit mehreren tausend m³ an Kubatur (einschl. Tiefgarage) im Geschäft der laufenden Verwaltung erlauben. Damit ist der Bauausschuss ein „zahnloser Tiger“!

Ausser der Stadt als Baubehörde und dem Antragsteller hat ein Nachbar hier praktisch keine rechtliche Parteistellung – es sei denn er sei „an Leib und Leben „ bedroht . Dies wird durch die Entscheidungen des Rechtsausschusses und des VG Neustadt wegen der Beschwerde/Klage eines Nachbarn bzgl. eines Vorhabens in der Weinstraße (Hambach) belegt.

(1*) :In der Hauptsatzung heißt es :“Kein Geschäft der laufenden Verwaltung liegt vor bei Vorhaben nach §34 BauBG , wenn das Vorhaben mehr als zwei Vollgeschosse aufweist und sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Bausubstanz einfügt .“

- Letzteres muss bei den vorliegenden Genehmigungen in Frage gestellt werden!

Einwohnerfragestunde bei der Stadtratssitzung am 27.04.2021

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

Zur Einwohnerfragestunde bei der Stadtratssitzung am 27.04.2021 lege ich nachfolgende Fragestellung vor:

Auf der Hambacher Höhe und in Hambach, aber auch in anderen Ortsteilen lässt sich eine rege Bautätigkeit von Bauträgern in Baulücken aber auch nach Abriss vorhandener Bebauung beobachten.

Die Grundstücke werden großflächig mit Wohnkomplexen mit bis über 10 Eigentumswohnungen bebaut.

Es fragt sich wie hier Genehmigungen erteilt werden konnten, da sich weder in Bezug auf die insgesamt überbaute Fläche (sh. Urteil VG München M 8K15.1603 vom 11.04.2016) noch auf die verbleibenden Freiflächen keine Vergleichsobjekte im umliegenden Bestand finden lassen. Hier werden die in §34 BauGB gesetzten Maßstäbe sowie die in der einschlägigen Rechtsprechung gesetzten Regeln weit überschritten.

Insbesondere verbleibende Freiflächenanteile werden entgegen höchstrichterlichen Urteils (BVerwG Urteil 4 C 7.15 vom 8.12.2016) überhaupt nicht in die Prüfung einbezogen.

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

Meine Frage :

Im Genehmigungsverfahren für ein Bauvorhaben im Römerweg (Hambach) wurde von der städtischen Bauverwaltung die Überschreitung der zu überbauenden Fläche im Umfeldvergleich als nicht genehmigungsfähig gewertet und auch in 2. Instanz OVG auch gerichtlich bestätigt. Warum wurde dennoch eine Genehmigung erteilt obwohl der nunmehr realisierte Baukörper eine insgesamt noch größere überbaute Grundfläche aufweist (VG München Urteil M8K 15.1603 vom 11.04.2016)?

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister

Zur Einwohnerfragestunde am 27.04.2021 im Stadtrat habe ich folgende Frage:

Warum werden verbleibende Freiflächenanteile (gem. Leitsatz des Urteils des BVerwG 4 C 7.15 vom 8.12.2016) wie z.B. beim geplanten Bauvorhaben Kastanienweg 1 in der Genehmigung überhaupt nicht betrachtet und im Vergleich herangezogen?

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Marc Weigel,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich, dass es eine Möglichkeit gibt, Ihnen eine Frage stellen zu dürfen.

Meine Frage wäre:

In Bezug auf die erteilte Teilbau- und auch Baugenehmigung,
im Genehmigungsverfahren BVH Hermann-Ehlers-Strasse 20,
wurde die faktische hintere Baulinie um 4,00 m überschritten.
Die extremen Überschreitungen der faktische hintere Baulinie im Projekt Nr. 20
Herm.- Ehl. Straße,
im Vergleich zu meiner Bauvoranfrage für das Grundstück in der
Maxburgstrasse 32, hier war es eine Überschreitung der faktischen hinteren Baulinie
von 2,80 m und wurde abgelehnt !

Ich bitte um eine aussagekräftige und fundierte Erklärung, warum
bei einem Bauträger "Entgegenkommen" gezeigt wird, und ich als
Privatpersonen jedoch von Seiten der Baubehörden
Einschränkungen und Ablehnungen schon bei der Bauvoranfrage erhalten habe
bzw. hinnehmen muss.

Sehr geehrter H. Weigel,

In Bezug auf das bereits fortgeschrittene Bauprojekt in der Hermann-Ehlers-Straße 20 möchte ich folgendes zu der im Anschluss gestellten Frage erwähnen:

Der Bauträger hat wie bekannt das ursprüngliche Baufenster um 4m überschritten, dies mit dem offiziellen Segen des Baudezernenten H. Adams und dessen Kolleginnen Fr. Soffel und Fr. Annawald.

Bei der damaligen Anhörung hatte H. Adams formuliert das er aus Kostengründen KEINEN Bebauungsplan für die Hambacher Höhe plant geschweige denn finanzieren will und er persönlich diesen auch nicht als notwendig erachtet.

Laut Aussage hat die Stadt hierfür auch nicht die finanziellen Mittel!

Anwesend bei dem Gespräch:

H. Adams

Fr. Soffel

Fr. Annawald

Fr. Müller

H. Dr. Thomas Hocker

H. Manfred Harster

H. Weigel

H. Tausend und

Ich .

Mir ist es als Steuerzahler somit unverständlich, dass Die Stadt Neustadt nun eine Bundesgartenschau für ein Vermögen ausrichten möchte und es KEINE Mittel für die Erstellung eines B-Plans gibt der für alle Betroffenen ob Anwohner, Häuslebauer oder Bauträger Rechtssicherheit geben würde und solch massive Baukörper verhindern würde.

Aus meiner Sicht nach wie vor ohne rechtliche Grundlage.

Wir sind nun durch diesen Baukörper in unserer Privatsphäre massiv eingeschränkt.

Da der Bauträger interessanterweise zu der massiven Bebauung auch noch intensiv Bäume fällen und pflanzen entfernen durfte.

D.h. Für uns das wir nun in keiner Weise in der Lage sind für uns einen erträglichen Sichtschutz zu erstellen der einer gemäß Paragraph 44 zulässigen Bepflanzung entspricht.

Eigentlich müsste sich auch eine Bepflanzung gemäß Paragraph 34 an der umliegenden Bepflanzung orientieren damit wäre die Möglichkeit gewahrt einen Natürlichen Sichtschutz zu erstellen der dem direkten Blickkontakt des Gegenübers entgegen wirkt.

Nun meine Frage:

Wieso kann ein Bauträger mit dem Segen der Stadt massiv das Baufenster überschreiten (4m auf eine Länge von ca. 20m) mit einem massiven Baukörper und wir müssen uns an Paragraph 44 halten und dürfen keine höhere Bepflanzung zum Sichtschutz setzen?!