

Abwägung

(Ergänzung)

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Holländer“

Vorentwurf



Stand: 03.09.2020

Abwägung zu den Stellungnahmen zur 1. Bebauungsplanänderung "Am Holländer" - Vorentwurf

lfd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwe- - send e	ja	nein	Ent- halt- tung
Stand 03.09.2020									
Öffentlichkeit (nachträglich eingereichte Anregung)									
1			17.08.2020	Nach bereits mündlicher Anfrage bitte ich Sie in der Flur 6, Flurstück 371 (Anlage 1) um Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Vergrößerung um eventuell größere Stellplätze bzw. Carport-Plätze zu errichten. Analog zu Flur 6, Flurstück 157.	<p>Nach § 23 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.</p> <p>Carports und Stellplätze sind demnach nach Bauordnungsrecht innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen und bedürfen daher auch keiner Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen, sofern im Bebauungsplan nicht abweichende Regelungen getroffen wurden.</p> <p>In der Bebauungsplanänderung (Vorentwurf) sind keine abweichenden Regelungen enthalten. (Anlage 1 – Auszug aus den textlichen Festsetzungen)</p> <p>Es soll an dieser Stelle aber erneut darauf hingewiesen werden, dass bauordnungsrechtliche Abstandsflächen, unabhängig von den planerischen Festsetzungen, weiterhin einzuhalten sind. Dies gilt auch für den Umfang der nach Bauordnung in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen etc..</p> <p>Über die Zulässigkeit der hier angesprochenen, oder ggf. auch weiterer Anlagen, entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren, ev. unter Einbeziehung der betroffenen Grundstücksnachbarn.</p> <p>Dem Hinweis wird aber dennoch gefolgt, da nach Realisierung der Ortsumfahrung sich im Gebiet eine andere städtebauliche Situation darstellt</p>				

Abwägung zu den Stellungnahmen zur 1. Bebauungsplanänderung "Am Holländer" - Vorentwurf

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand 03.09.2020	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwe- sende	ja	nein	Ent- haltung
				<p>Weiterhin möchte ich Sie bitten, die unzulässig im B-Plan (Anlage 2 und 3) „Teil B Text“ (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als zulässig zu erklären.</p> <p>Eine Umwandlung des gesamten Abschnittes vom allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet ist aus meiner Sicht die realistische Perspektive.</p> <p>Ich möchte in diesem Zuge darauf hinweisen, dass wir uns an einer der befahrensten Straßen in Angrenzung der o.g. Grundstücke befinden und der Lärmpegel dort die höchste Stufe erreicht, soweit mir bekannt ist. Einem allgemeinen Wohngebiet steht diese Tatsache nicht positiv entgegen.</p> <p>Ich würde mich über eine positive Rückmeldung sehr freuen.</p>	<p>und die vorhandene große Gartenfläche auch offensichtlich in dieser Form nicht mehr benötigt wird. Die Baugrenze wird erweitert (Anlage 2 Planauszug Vorentwurf mit Darstellung der bisher festgesetzten Baugrenze).</p> <p>Am Standort sind neben den vorhandenen Wohngebäuden momentan folgende Nutzungen vorzufinden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärfirma 2. Frisör (steht zum Verkauf) 3. z.Zt. leerstehende ehemalige Fleischerei <p>Bei allen 3 vorgefundenen nicht zu Wohnzwecken genutzten Anlagen handelt es sich um Handwerksbetriebe, welche im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO dienen <u>vorwiegend</u> dem Wohnen.</p> <p>Mischgebiete nach § 6 der BauNVO dienen dagegen dem Wohnen <u>und</u> der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Ein Mischgebiet steht daher für Wohnen und Gewerbe im Sinne einer Gleichwertigkeit und Gleichwertigkeit.</p> <p>Die vorgefundene Nutzungsstruktur entspricht momentan nicht der eines Mischgebietes. Es sind ausschließlich Nutzungsarten vorhanden, die innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.</p> <p>Die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur, insbesondere im Bereich entlang der Genossenschaftsstraße, lässt realistisch auch nicht erwarten, dass ein Mischgebiet entwickelt werden kann. An der Einschätzung ändert auch eine ggf.</p>				

Abwägung zu den Stellungnahmen zur 1. Bebauungsplanänderung "Am Holländer" - Vorentwurf

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwe- sende	ja	nein	Ent- haltung
					Stand 03.09.2020 Mitberücksichtigung weiterer angrenzender Bereiche nichts. Dem Hinweis wird aber dahingehend nachgegangen, dass die im WA im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen Gegenstand der Planfestsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden, und demnach im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird ein größerer Rahmen für die Nutzbarkeit der Grundstücke geschaffen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen jedoch sollten aufgrund der damit i. d. R. verbundenen städtebaulichen Spannungen, weiterhin unzulässig sein. Allein eine aus Gründen des Immissionsschutzes vorgeschobene Mischgebietsausweisung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit des Bauleitplanes (Etikettenschwindel). Dem Hinweis kann daher nicht gefolgt werden.				

Anlage 2 Auszug aus den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf der 1. Änderung - Regelung zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (Carports sind Garagen gleichgestellt)

Überbaubare Grundstücksfläche, Festsetzung gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzt sind, zulässig, sofern andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.