

| | | | |
|--|---|--|-------------------|
| | <p>Das Grundstück meiner Schwester [xxx] grenzt an seiner Nordseite an die Dyckerhoff-Straße [xxx] an. Meine Schwester und mein Schwager sind 1997 aus der Enge und Unruhe eines Leipziger Wohnblocks hierher gezogen, um Ruhe und Erholung zu finden. Wir befürchten nun neue Enge und ständige Unruhe und Wertminderung des Grundstückes; denn aus Platzgründen wird für ein zusätzliches Haus vermutlich geplant, so dicht wie baurechtlich möglich an die Grenze zur C.-F.-Goerdeler-Straße zu gehen. Die Fenster des neuen Hauses bieten dann freien Blick über den Zaun hinweg in den kleinen und einzigen abgeschirmten Gartenabschnitt meiner Schwester. Die neun oder zehn Mietparteien, deren Namen jetzt schon an der Briefkastenanlage des bereits vorhandenen, älteren Hauses stehen, müssen sich dann die Rest-Freifläche mit zusätzlichen Mietern teilen. Insbesondere werden auch die Kinder betroffen sein, die bisher auf der Grünfläche spielten. Freizeitaktivitäten werden voraussichtlich verstärkt bis an die Grundstücksgrenze heranrücken - an Garten und Wohnung meiner Schwester. Wir ersehnen, dass der Bauherr einen anderen Bauplatz findet, auf dem nicht solche Enge mit Nachbarn entsteht.</p> <p>Müssen wir nicht außerdem Zunahme der Gefahren bei Starkregen erwarten? Als ich nach der Wiedervereinigung Deutschlands meiner Schwester und meinem Schwager half. ein Gartengrundstück zu suchen hörten wir von einer Maklerin: Das Neubaugebiet "Parkwiesen", zu dem ja die C.-F.-Goerdeler-Straße gehört, könne vielleicht ein "klein Venedig" Neustadts werden; denn durch die Nähe zum Moor enthalte der Boden genug Wasser für Bäche und Gräben. Wir haben Angst vor den Schäden, die durch weitere Versiegelung dieses Bodens in Moornähe entstehen können - Versiegelung durch den neuen Hausbau, vermutlich eine neue Terasse, vielleicht auch Nebengebäude, wie Garagen. Wir hoffen, dass der Bauherr ein anderes Grundstück findet, auf dem Bodenversiegelung unbedenklich ist.</p> | <p>Eine städtebauliche Nachverdichtung einer Wohnnutzung, die durch eine Wohnnutzung ergänzt wird, kann aus städtebaulicher Sicht nicht entgegengehalten werden, dass soziale Lebensäußerungen von Neubürgern von vornherein ein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme implizieren. Ein grundlegender Schutz vor neu hinzukommender Wohnbebauung besteht demnach nicht. Auch die angesprochene städtebauliche Enge ist, sofern die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen von der Neubebauung eingehalten werden, nicht zu beanstanden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die C.-F.-Goerdeler-Straße ebenfalls deutliche Ansätze einer städtebaulichen Verdichtung (z.B. Reihenhäuser) aufweist. Der Abstand zum südlich angrenzenden Baugebiet ist mit 5 m so festgesetzt, dass eine entsprechende Bebaubarkeit möglich ist, aber auch der Abstand gegenüber der südlichen Grundstücksgrenze um 2 m gegenüber dem gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand vergrößert wurde, um sowohl eine Nachverdichtung der Bestandsgebäude bzw. Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern zu ermöglichen und gleichzeitig einen angemessenen, größeren Abstand zur südlich vorhandenen Bebauung zu sichern. Im Sinne eines Kompromisses wird damit dem Anliegen aus städtebaulicher Sicht bereits gefolgt. <u>Der Anregung, die Bebauungsplanänderung nicht durchzuführen, wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Rechtlich ergibt sich durch die Nachverdichtung keine erhöhte Versiegelung, da bereits der Ursprungsbebauungsplan eine GRZ von 0,4 aufweist, ebenso wie die Planänderung. Damit ist die maximale Versiegelung für Haupt- und Nebennutzungen auf maximal 60 % der Grundstücksfläche begrenzt. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Wässer durch die erhöhte Versiegelung aufzunehmen. Die Bauflächen befinden sich außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche, sodass die Belange des Hochwasserschutzes, erkennbar nicht betroffen sind. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> | <p>Z</p> <p>V</p> |
|--|---|--|-------------------|

| | | | | |
|---|----------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| C | <p>Einwendung vom 16.03.2022</p> | <p>wir bedanken uns für die schriftliche Mitteilung über die geplanten 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Am Hüttenplatz“- jedoch möchten wir nochmals anmerken, dass diese persönliche Information viel zu spät eintrifft und die von Ihnen abgefragte Stellungnahme zeitlich sehr knapp terminiert ist. Nicht desto trotz sind wir erfreut ein offizielles Schreiben bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplans zu erhalten und möchten als Eigentümer der betroffenen Grundstücke unsere Bedenken in Bezug auf die geplante Änderung äußern.</p> <p>Die grundsätzliche Idee der Nachverdichtung und die damit verbundenen vielen positiven Auswirkungen finden wir prinzipiell gut und lehnen diese nicht kategorisch ab. Jedoch wird dabei aus unserer Sicht ein Thema komplett unterschätzt dargestellt.</p> <p>Und zwar betrachten wir die aktuelle Parkplatzsituation in der Dyckerhoff Straße, die ohnehin schon sehr kritisch ist, als sehr ungenügend im Plan behandelt. Wir als Eigentümer des Grundstückes in der Dyckerhoff Straße 13 erleben tagtäglich den angespannten Zustand in Bezug auf die Parkmöglichkeiten. Bedingt durch die Mehrfamilienhäuser in der Dyckerhoff Straße 12 und folgende, werden zunehmend mehr Autos in diesem Bereich abgestellt und nicht selten kommt es durch den Bus -Verkehr hierbei zu sehr gefährlichen Situationen, die für alle Anlieger belastender werden. Aktuell sind nicht genug Parkplätze vorhanden. Durch die geplante Nachverdichtung entfallen, wie im Brief vom 21.12.2021(*sh. Hinweis) bereits angemerkt, zunächst Parkflächen, weil neue Durchfahrtswege zu den dahinterliegenden Grundstücken geschaffen werden. Wir befürchten, dass dann folglich die wachsende Anzahl der Fahrzeuge sich erneut auf die ohnehin schlechte Parkplatzsituation in der Straße weiterhin negativ auswirken wird. Dieses Thema wird im Punkt 4.1.1 des Bebauungsplans mangelhaft erörtert. Wir fragen uns, wo die anwachsenden Massen an Fahrzeugen Platz finden sollen. Zumal durch diese kritische Parkplatzsituation die Zufahrt für Rettungsdienste und Feuerwehr sehr erschwert wird und im Fall eines tatsächlichen Notfalls sehr gefährdet werden kann.</p> <p><i>*) Hinweis: Der Brief wurde am 23.11.2021 zur Einwohnerfragestunde in der Sitzung des OR NRÜ abgegeben und an den OR gerichtet und hat den gleichen Inhalt wie das Schreiben (A) vom 15.02.2022.</i></p> | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die beschriebene Parkplatzsituation innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen besteht bereits heute. Die Ursache könnte darin liegen, dass keine ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den Bestandsgrundstücken vorhanden sind und die Anlieger daher im Straßenraum parken. Grundsätzlich sollten die Stellplätze im öffentlichen Raum jedoch als Besucherstellplätze dienen.</p> <p>Als weitere Einschränkung der Anzahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum kommt die unmittelbare Erschließung privater Stellplätze auf den Bestandsgrundstücken hinzu. Durch die hinzukommende Bebauung auf den Hinterliegergrundstücken wird, wie richtig dargestellt, eine Zufahrt erforderlich, die die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum weiter einschränkt. Gemäß Bauordnung ist aber davon auszugehen, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für die hinzukommende Wohnbebauung auf den Hinterliegergrundstücken geschaffen wird. Bei dem vorhandenen Straßenquerschnitt mit einer Gesamtbreite von durchschnittlich 8,50 m mit beidseitigem Gehweg und der Fahrbahn verbleibt beim einseitigen Parken eine freie Fahrspur, die unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (auch für Busse bzw. Einsatzfahrzeuge) wechselseitig befahren werden kann. Insofern wird sich die Gesamtsituation gegenüber der heutigen Situation nicht grundlegend verschlechtern. Eine Änderung der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Die Begründung wird hinsichtlich der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum entsprechend redaktionell ergänzt.</p> <p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> | <p>K</p> <p>V</p> <p>Z</p> <p>B</p> |
|---|----------------------------------|---|---|-------------------------------------|

| | | | | |
|---|----------------------------------|---|---|-------------------------------------|
| D | <p>Einwendung vom 12.03.2022</p> | <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.02.2022, das uns am 05.03.2022 erreicht hat. Genau so eine Information hätten wir rechtzeitig erhalten müssen.</p> <p>Das von Ihnen beschriebene Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit mag den gesetzlichen Regelungen unterliegen, ist für uns als mündigen Bürger dennoch äußerst intransparent, da die Veröffentlichung zur damaligen Zeit auf Seite 2 der Leine Zeitung im Zeitraum der Schulferien und zudem in sehr kleiner Schrift stattfand. Demzufolge muss man sich als Bürger immer in "Habachtstellung" befinden, damit man alle Tagesordnungspunkte, der jeweiligen Räte, Beschlussvorlagen etc. im Auge behält. Das ist schon schwer, zumal wir überhaupt nicht damit gerechnet haben, dass irgendwann der eigene Garten zu Bauland wird. Vor diesem Hintergrund erscheint uns Ihre Bitte an die Planungswilligen, sich mit uns als betroffene Nachbarn in einem persönlichen Gespräch hinsichtlich der Planungsabsichten und unser grundsätzliches Einverständnis abzufragen, sehr fahrlässig!</p> <p>Entschuldigen Sie diese Formulierung, aber uns war diese Einleitung wichtig, um Ihnen unsere Sichtweise deutlich zu machen bzw. unser Unverständnis dieser Vorgehensweise aufzuzeigen.</p> <p>Nun zu den inhaltlichen Fragestellungen.</p> <p>Wir wünschen keine langfristige Möglichkeit zur Nachverdichtung aller in das Plankonzept einbezogenen Grundstücke. Wir wohnen in einer Einfamilienhaussiedlung und genau das, liegt uns hier sehr am Herzen. Wir können die Gründe einer Nachverdichtung verstehen, z. B. bei Baulücken, aber nicht in zweiter Reihe in einem Gartenbereich.</p> <p>Daher lehnen wir jegliche häusliche Nutzung auf dem hinteren Grundstücksbereich ab und zwar aus folgenden Gründen:</p> <p>Das ganze Vorhaben ist von zwei Grundstückseigentümern angestoßen worden, die als einzige nicht vor Ort wohnen und zudem auch nicht ortsansässig sind und keinen Wert auf gute Nachbarschaft legen. Das lässt sich daraus ableiten, dass sich auf Ihre Bitte hin, niemand mit uns in Verbindung gesetzt und uns über das Vorhaben informiert hat.</p> <p>Neben unserem mit Liebe ausgebauten Garten, möchten wir nicht noch ein weiteres Mehrfamilienhaus haben. Zumal für keinen der</p> | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Der Charakter der Einfamilienhaussiedlung wird durch die Erweiterung der Baugrenzen auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche, bei der Beibehaltung der städtebaulichen Dichte (wie im Bestand), nicht grundlegend verändert. <u>Die Ablehnung der städtebaulichen Nachverdichtung an diesem Ort wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Grundstücke haben eine Gesamttiefe von ca. 46,4 m und sind daher städtebaulich grundsätzlich für eine Hinterliegerbebauung im Rahmen der Nachverdichtung, bei der eine gleichwertige Wohnnutzung hinzukommt, geeignet. Die Spekulation hinsichtlich der Qualität der in Aussicht stehenden Nachbarschaft kann als städtebauliches Argument nicht herangezogen werden. <u>Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Als Obergrenze für die maximale Versiegelung der Grundstücke für Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung einen Flächenanteil von</p> | <p>K</p> <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p> |
|---|----------------------------------|---|---|-------------------------------------|

| | | | | |
|---|----------------------------------|--|--|-------------------|
| | | <p>Mieter noch ein Stückchen "grün" bleiben wird. Durch die Planänderung würde die Flächenversiegelung auf den Grundstücken deutlich erhöht.</p> <p>Zur Erschließung der geplanten Hinterliegergrundstücke und Schaffung dort notwendiger Stellplätze müssen Durchfahrten neben der bisherigen Bebauung geschaffen werden. Dadurch entfallen Stellplätze für die Vorderhäuser, teilweise müssen Garagen abgerissen werden, wodurch wiederum Stellplätze entfallen. Zur Zeit befinden sich in den Häuser Dyckerhoffstr. 3 und 5 jeweils schon vier Wohneinheiten.</p> <p>Wie sollen hier ausreichend Stellplätze geschaffen werden, wenn noch Hinterliegerbebauungen mit voraussichtlich mehreren Wohneinheiten hinzukommen?</p> <p>Durch die Verschlechterung der Stellplatzsituation auf den Grundstücken werden Fahrzeuge zwangsläufig im öffentlichen Verkehrsraum geparkt. Inkl. des bestehenden Stadt- und Schulbusverkehrs kann es hierdurch zu einer zunehmenden Gefährdung von Fahrradfahrern kommen.</p> <p>Es bestehen aufgrund der schmalen Durchfahrten der Bestandsbebauung keine ausreichend breiten Feuerwehzufahrts- und Rettungswege zu den Hinterliegergrundstücken Dyckerhoffstr. 3 und 5. Wir würden es begrüßen, wenn Sie sich für den Erhalt eines naturnahen lebenswerten Wohnraums in der Kernstadt, wie er zur Zeit in unserem Siedlungsgebiet besteht, aussprechen würden.</p> | <p>60 % der Grundstücksfläche vor. Die übrigen Flächen müssen nach Vorgabe der NBauO Grünflächen sein. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen werden auch bei der vorliegenden Bauleitplanung eingehalten. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Auf den Grundstücken ist die entsprechende Anzahl von notwendigen Stellplätzen je Wohneinheit nachzuweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass Stellplätze der Vorderhäuser wegfallen. Die Gesamtanzahl der Stellplätze ist auf den Grundstücken vorzuhalten, sodass hierdurch auch die Möglichkeit der Schaffung von „zu vielen“ Wohneinheiten vorgebeugt wird. Die Stellplätze werden bei der Ermittlung der GRZ einschließlich zulässiger Nebenflächen mitgerechnet. Dennoch darf die Gesamtversiegelung der GRZ von 0,6 nicht überschritten werden, wodurch wiederum die jetzt und künftig zulässige bauliche Nutzung stark eingeschränkt wird. <u>Die Hinweise zu den Stellplätzen auf den Grundstücken werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Eine grundlegende Änderung der Situation im öffentlichen Raum ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht. Bei dem vorhandenen Straßenquerschnitt mit einer Gesamtbreite von durchschnittlich 8,50 m mit beidseitigem Gehweg und der Fahrbahn verbleibt beim einseitigen Parken eine freie Fahrspur, die unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (auch für Busse bzw. Einsatzfahrzeuge) wechselseitig befahren werden kann. Die Einhaltung der Vorschriften für Brandschutz und die Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge auf den Grundstücken wird im Rahmen der Baugenehmigung geprüft. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> | <p>Z</p> <p>Z</p> |
| E | <p>Einwendung vom 10.03.2022</p> | <p>vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28.02.2022 mit der Bitte um persönliche Stellungnahme zur geplanten Bebauungsplanänderung, der wir hiermit gerne nachkommen.</p> <p>Im Folgenden legen wir Ihnen die Gründe dar, die aus unserer Sicht gegen eine Nachverdichtung im Sinne einer Hinterliegerbebauung der Grundstücke im Planungsbereich sprechen:</p> <p>1. Durch die Planänderung würde die Flächenversiegelung auf den Grundstücken deutlich erhöht. Dem entgegen gibt der § 1 a Abs. 1 BauGB vor, „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu</p> | <p>Kein Abwägungserfordernis.</p> <p>Rechtlich ergibt sich durch die Nachverdichtung keine erhöhte Versiegelung, da bereits der Ursprungsbebauungsplan eine GRZ von 0,4 aufweist, ebenso wie die Planänderung. Damit ist die maximale</p> | <p>K</p> <p>Z</p> |

| | | | |
|--|--|--|----------------------------|
| | <p>begrenzen". Ab einem bestimmten Maß an Versiegelung von Grundflächen wird es bei aktuell häufiger werdenden Starkregenereignissen unweigerlich zu einer Überlastung der Kanalisation und Überschwemmungen kommen. Außerdem resultiert bei weiterer Reduktion von freien Regenwasser-Versickerungsflächen eine Grundwasserabsenkung mit negativen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch Austrocknung der Böden.</p> <p>Zusätzlich wird die Versiegelung durch die notwendigen weiteren Stellplätze (siehe auch Punkt 3) noch einmal intensiviert. Die rückwärtigen Privatflächen sind unseres Erachtens auch nicht groß genug, um eine Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht erforderlich erscheinen zu lassen.</p> <p>Lt. vorliegender Planung soll die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 beibehalten werden. Bei Zurechnung von Nebenanlagen und Zufahrten darf diese Zahl nur um max. 50 % (entspr. GRZ 0,6) überschritten werden. Bei einigen Grundstücken im Planungsbereich weist die Bestandsbebauung bereits einen GRZ-Wert von 0,5 auf. Wie soll aufgrund dieser Situation auf den hinteren Grundstücksbereichen noch eine sachgerechte Bebauung vorgenommen werden?</p> <p>2. In der Stellungnahme des Naturschutzbeauftragten, Herrn Werner Magers, zur beabsichtigten Planänderung wird eine weitere Bebauung unserer Grundstücke aufgrund der bestehenden Biotope und Habitate nur in Ausnahmefällen in sehr begrenzten Umfang befürwortet.</p> <p>Warum wurde dieser Empfehlung des Naturschutzbeauftragten durch die Stadt Neustadt nicht gefolgt?</p> <p>Auch die von der Verwaltung im Sinne einer worst-case-Analyse ausschließlich angeforderten einfachen artenschutzrechtlichen und fledermauskundlichen Fachbeiträge wurden vom Naturschutzbeauftragten als nicht ausreichend eingeschätzt. Diese Fachbeiträge fußen auf lediglich an einem einzigen Tag und nur auf den Grundstücken Dyckerhoffstr. Nr. 3 und 5 gewonnenen Erkenntnissen zur Artenvielfalt und beziehen sich insbesondere im Zusammenhang mit dem Vorkommen von besonders und streng geschützte Fledermausarten</p> | <p>Versiegelung auf 60 % der Grundstücksfläche begrenzt. Die vorhandene Regenwasserkanalisation ist ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Wässer durch die erhöhte Versiegelung aufzunehmen. Die Bauflächen befinden sich außerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche, so dass die Belange des Hochwasserschutzes, erkennbar nicht betroffen sind.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Nachverdichtung einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden leistet, indem sie dazu beiträgt, der Ausweisung von neun Bauflächen im unbeplanten Außenbereich entgegenzuwirken. <u>Der Anregung, zum Verzicht auf die Nachverdichtung, wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Die Nennung der städtebaulichen Werte wird korrekt wiedergegeben. Die maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen stellt den begrenzenden Faktor der Nachverdichtung dar, die als städtebaulich verträglich angesehen werden kann. Die Möglichkeiten der Nachverdichtung sind für jedes Grundstück individuell zu berechnen, um eine sachgerechte Bebauung durchführen zu können. Die Berechnung der Gesamtversiegelung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung. <u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die betroffenen Gärten, die zu einem großen Teil aus Zierrasen und z.T. standortfremden Koniferen bestehen, werden als nicht besonders schützenswerte Habitate eingeschätzt. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird eine Beurteilung auf Grundlage einer worst-case-Analyse vorgenommen, gerade weil es nur eine Ortsbegehung gab. Das bedeutet, dass die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, die im Fachbeitrag und im Bauleitplanverfahren angesprochen werden, alle Eventualitäten zu möglicherweise vorkommenden Arten abdecken und somit mit hoher Wahrscheinlichkeit sogar weitergehend sind, als wenn für das Gutachten in mehrfachen Begehungen nur die tatsächlich vorkommenden Arten ermittelt worden wären.</p> <p>Es ist regelmäßig möglich bis zu 5 Jahre alte artenschutzrechtliche Gutachten als ausreichend aktuell für die Bewertung eines Gebietes einzustufen. Somit war das Fledermausgutachten von 2016, auf das sich das Büro Echolot in ihrem Gutachten (Stand 2021) beziehen, nicht veraltet.</p> | <p>Z</p> <p>V</p> <p>V</p> |
|--|--|--|----------------------------|

| | | | | |
|--|--|---|---|--|
| | | <p>auf eine im Bereich der früheren Neustädter Hütte bereits im Jahr 2016 durchgeführten und damit nicht mehr aktuellen Studie.</p> <p>3. Zur Erschließung der geplanten Hinterliegergrundstücke und Schaffung dort notwendiger Stellplätze müssen Durchfahrten neben der bisherigen Bebauung geschaffen werden. Dadurch entfallen Stellplätze für die Vorderhäuser, teilweise müssen Garagen abgerissen werden, wodurch wiederum Einstellplätze entfallen. Zurzeit befinden sich in den Häusern Dyckerhoffstr. 3 und 5 jeweils bereits 4 Wohneinheiten. Wie sollen hier ausreichend Stellplätze geschaffen werden, wenn noch Hinteliegeberbauungen mit voraussichtlich jeweils mehreren Wohneinheiten hinzukommen? Durch die Verschlechterung der Stellplatzsituation auf den Grundstücken werden Fahrzeuge zwangsläufig im öffentlichen Verkehrsraum geparkt. Inkl. des bestehenden Stadt- und Schulbusverkehrs kann es hierdurch zu einer zunehmenden Gefährdung von Fahrradfahrern kommen. Es ist jetzt schon so, dass sich keine zwei Fahrzeuge passieren können, wenn an der Seite ein geparktes Fahrzeug steht. Bei einer „zugeparkten Straßenseite“ gibt es keine Ausweichmöglichkeit mehr.</p> <p>4. Es bestehen aufgrund der schmalen Durchfahrten neben der Bestandsbebauung keine ausreichend breiten Feuerwehzufahrts- und Rettungswege zu den Hinterliegergrundstücken Dyckerhoffstr. Nr. 3 und Nr. 5 sowie zu den hinteren Grundstücksbereichen der anderen Eigentümer.</p> <p>5. Die Grundstücke Dyckerhoffstr. 1-13 tragen seit ihrer Erstbebauung den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung. Alle bisher errichteten Gebäude wurden als Einfamilienhäuser geplant und genehmigt. Lediglich für die Häuser der Antragsteller für</p> | <p>Zudem lässt bereits die Bewertung der Biotopausstattung der Hausgärten nach fachlicher Einschätzung von Echlot den Schluss zu, dass das Plangebiet für die Fledermäuse keinen essenziellen Lebensraum darstellt. Da sich der betrachtete Naturraum der Gärten zwischenzeitlich nicht erkennbar verändert hat, sind hierzu auch keine neuen Erkenntnisse zu erwarten. <u>Der Anregung zur Neubewertung der artenschutzrechtlichen Aussagen, wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Auf den Grundstücken ist die entsprechende Anzahl von notwendigen Stellplätzen je Wohneinheit nachzuweisen. Dies gilt auch für den Fall, dass Stellplätze der Vorderhäuser wegfallen. Die Gesamtanzahl der Stellplätze ist auf den Grundstücken vorzuhalten, sodass hierdurch auch die Möglichkeit der Schaffung von „zu vielen“ Wohneinheiten vorgebeugt wird. <u>Die Hinweise zu den Stellplätzen auf den Grundstücken und der Anzahl der bestehenden Wohneinheiten werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Eine grundlegende Änderung der Situation im öffentlichen Raum ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht. Bei dem vorhandenen Straßenquerschnitt mit einer Gesamtbreite von durchschnittlich 8,50 m mit beidseitigem Gehweg und der Fahrbahn verbleibt beim einseitigen Parken eine freie Fahrspur, die unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (auch für Busse bzw. Ein-satzfahrzeuge) wechselseitig befahren werden kann. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke bezüglich der Rettungswege und Feuerwehzufahrten werden im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung bewertet. <u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Planungsrechtlich ist die Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet nicht geregelt. Daher sind im Rahmen der „offenen Bauweise“ Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig, die als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden (§ 22 BauNVO). Als begrenzender</p> | <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p> <p>V</p> <p>V</p> |
|--|--|---|---|--|

| | | | | |
|--|--|---|---|----------------------------|
| | | <p>eine Hinterliegerbebauung wurde zwischenzeitlich eine (beantragte und vom Bauamt genehmigte?) Nutzungsänderung zu Mehrfamilienhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten vorgenommen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund dieser Situation und des Umstandes, dass die Antragsteller ihre Immobilien nicht selbst nutzen, die geplante zusätzliche Bebauung der Grundstücke Dyckerhoffstr. 3 und 5 zur Errichtung weiterer Mehrfamilienhäuser durch die Eigentümer führen wird. Aus diesem Grunde befürchten wir, dass der Charakter unserer Grundstücke als Einfamilienhaussiedlung durch die geplante Bebauungsplanänderung zerstört wird. Wir würden es begrüßen, wenn sich der Bereich Stadtplanung für den Erhalt eines naturnahen, lebenswerten Wohnraums in der Kernstadt, wie er zurzeit in unserem Siedlungsgebiet besteht, aussprechen würde.</p> <p>6. Bereits bei der Planaufstellung ist das Interesse einzelner Eigentümer an der Beibehaltung der Bauleitplanung und der bisherigen Nutzung in der Abwägung zu berücksichtigen und mit gegenläufigen Privatinteressen in einen fairen Ausgleich zu bringen. Dieses Erfordernis sehen wir nicht hinreichend wahrgenommen und gewürdigt. Der überwiegende Teil von der Bebauungsplanänderung betroffener Anwohner spricht sich erkennbar gegen eine Nachverdichtung aus. Unter Heranziehung dieser privaten Belange erscheint die geplante Bebauungsplanänderung unverhältnismäßig und nicht interessengerecht.</p> <p>7. Es steht weiterhin zu befürchten, dass aufgrund der Vielfalt der im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Regelnutzungen (z. B. nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) Immissionen entstehen, die auf den rein</p> | <p>Faktor erweist sich im vorliegenden Fall die Grundflächenzahl von 0,4, die gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes nicht verändert wurde.</p> <p>Auch mit Blick auf die Nutzung ergeben sich keine Anhaltspunkte, die für die Hinterliegerbebauung eine abweichende Nutzung als eine Wohnnutzung erkennen lassen. Ob es sich hierbei um selbstgenutztes Wohneigentum handelt oder Mietwohnraum, ist aus städtebaulicher Sicht nicht relevant. Einen Zwang zur Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche besteht nicht. Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Unter Beibehaltung der städtebaulichen Kennwerte ist keine deutliche Verschlechterung der Wohnsituation zu erkennen, zumal, wie angedeutet, lediglich zwei Grundstücke tatsächlich überbaut werden sollen. <u>Die Hinweise aus der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich keine Anhaltspunkte, die die Planänderung als nicht durchführbar erkennen lassen. Insofern ist es eine politische Entscheidung, einer Nachverdichtung unter den gegebenen Bedingungen zu ermöglichen. Durch das Ermöglichen von Nachverdichtungen in besiedelten Bereichen andere öffentliche Ziele verfolgt werden, wie z.B. Versiegelungen im Außenbereich möglichst zu vermindern, vorhandene Infrastruktureinrichtungen zu nutzen usw., die hier den Interessen der Privateigentümer vorangestellt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei dieser Planung nicht um ein Angebot zur Nachverdichtung durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte handelt, sondern durch Erweiterung der Baugrenzen die Flexibilität der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke erweitert wird. Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung, die Nachverdichtung grundsätzlich zuzulassen, werden die privaten Interessen im Rahmen der politischen Abwägung zurückgestellt. <u>Der Anregung zur Nichtdurchführung der Planänderung wird nicht gefolgt.</u></p> <p>Mit Blick auf die Nutzungen ergeben sich keine Anhaltspunkte, die für die Hinterliegerbebauung eine gegenüber der Wohnnutzung abweichende Nutzung erkennen lassen. Eine Änderung der Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (beispielsweise WR, reines Wohngebiet) hätte auch Auswirkungen auf die Bestandsgebäude und zöge</p> | <p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p> |
|--|--|---|---|----------------------------|

| | | | | |
|--|--|--|--|----------|
| | | <p>gärtnerisch genutzten Bereichen der Grundstücke in der Dyckerhoffstraße 1-13 einwirken können. Die textliche Festsetzung Nr. 1 des Planes erklärt für die Nachbarschaft des Grundstückes des Antragstellers lediglich die Ausnahmenutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO für unzulässig. Auch hier lässt sich keine hinreichende Abwägung in der Begründung erkennen. zusammengefasst handelt es sich daher nicht mehr um eine maßvolle, den Gebietscharakter erhaltende Nachverdichtung. Aus den obigen Gründen lehnen wir jegliche bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksbereiche ab.</p> | <p>gegebenenfalls auch Schadensersatzansprüche nach sich. Daher erscheint die Zuordnung als Allgemeines Wohngebiet (WA), wie im Bestand, als zweckmäßig. Der Ausschluss der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) ist aufgrund der fehlenden Flächen auf den Hinterliegergrundstücken weiterhin sachgerecht. <u>Der Anregung, den Gebietscharakter zu ändern oder die Nutzungen (gemäß BauNVO) zu erweitern, wird nicht gefolgt.</u></p> | <p>Z</p> |
|--|--|--|--|----------|