

Bebauungsplan „Lange Gewann, 1. Änderung“ (Offenlage 26.05.2014 – 27.06.2014)
Umgang mit der verfristet eingegangenen Stellungnahme (Abwägungsvorschlag)

Von	Eingegangene Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Einwender 1 21.07.2014</p>	<p>Wir mussten feststellen, dass Sie das Nachbargrundstück (Flurstück 41033) einem neuen/anderen Baugebiet zugeordnet haben und die Bauvorgaben hierfür ändern wollen. Während wir als Bauvorgabe eine Traufhöhe von 7 Metern vorgegeben bekommen haben – und dies damals auch für die drei angrenzenden Grundstücke galt, gestattet die geplante neue Bauvorschrift eine Höhe von 11m.</p> <p>Dies ist nicht nur eine Beeinträchtigung unseres Grundstückes,</p> <p>es verändert auch die Optik der Grünwaldstraße, in der weder weiter gen Süden noch nach Norden vergleichbare Objekte stehen. Das Flst 41033 wäre somit das einzige Grundstück, das nach der geplanten Bauvorschrift erstellt werden darf.</p> <p>Zudem haben wir kein Angebot erhalten, auch unser Grundstück dem neuen Bauvorschrift anzuschließen. Daher erheben wir Einspruch gegen die geplante Änderung des o.g. Bauvorschrifts.</p>	<p>Der jetzige Plan setzt eine Traufhöhe von 7 m fest, aber keine Gesamthöhe der Gebäude. Da im rechtsgültigen Plan auch keine Dachform vorgeschrieben ist, könnten im ungünstigsten Fall Gebäude mit Satteldächern entstehen, die in Teilen bis zu 16 m hoch sein könnten. Mit der Höhe von 11 m ist nun die Gesamthöhe der Gebäude abschließend begrenzt.</p> <p>Auch die maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist in dem rechtsgültigen Plan nicht beschränkt, sodass bereits Wohngebäude mit mehreren Wohnungen entlang der Hercynia- und der Grünwaldstraße genehmigt werden mussten. Damit wurde nun in der Bauvorschriftänderung umgegangen und es werden für den Bereich Postwiesenstraße maximal 8 Wohnungen zulässig sein.</p> <p>Die Traufhöhe ist zwar entfallen, da jedoch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und die Grundflächenzahl nicht geändert und die Gesamtgebäudehöhe und die Wohnungsanzahl begrenzt wurden, können zukünftig keine größeren Ausnutzungen der Grundstücke entstehen, als vor der Änderung. Es ist somit nicht ersichtlich, warum eine Beeinträchtigung des angrenzenden Grundstückes entstehen sollte.</p> <p>Das genannte Bauvorhaben ist nicht nur im Bauzusammenhang der Grünwaldstraße zu sehen, sondern auch im Zusammenhang der Bebauung der Postwiesenstraße, an die es ebenfalls angrenzt. Die Postwiesenstraße ist im Gestaltungsplan für das Baugebiet „Lange Gewann“ als Haupteinfahrtsstraße definiert. Hieraus ergeben sich gesonderte Festsetzungen bezüglich der Dichte der Bebauung und der Form der Bebauung.</p> <p>Wohnhäuser mit mehr als 2 Wohnungen pro Wohngebäude sind nun nur noch hier zulässig. Aber auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus ist die Postwiesenstraße durch verdichtete Bebauung und Geschosswohnungsbau geprägt, sodass sich die geänderten Festsetzungen in diesen Zusammenhang einfügen.</p> <p>Momentan wäre eine solche verdichtete Bebauung im gesamten Bauvorschriftsgebiet zulässig, da die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude nicht eingeschränkt ist.</p> <p>Es wurden niemandem Angebote unterbreitet, sich dem Bauvorschriftsplan anzuschließen oder nicht. Der Bauvorschriftsplan überplant die Bereiche, in denen es städtebaulich notwendig ist, Veränderungen vorzunehmen. Daher sind alle bereits bebauten Bereiche aus dem rechtsgültigen Bauvorschriftsplan „Lange Gewann, Weiherwiesen und Dillsteiner Weiherberg“ nicht in dem Geltungsbereich der Bauvorschriftsplanänderung enthalten. Bereiche für die Baugenehmigungen bzw. genehmigungsfähige Bauanträge vorlagen, wie im Fall des Einwenders 1, wurden im Laufe des Verfahrens ebenfalls aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p>