

Bebauungsplan Nr. 1147 – Konradswüste -

Behandlung der im Verfahren eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1147 – Konradswüste –

1. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

1.1 Industrie- und Handelskammer Wuppertal-Solingen-Remscheid (28.07.2010)

1.1.1 Stellungnahme:

Die Industrie- und Handelskammer spricht sich dafür aus, die Belange der ansässigen Gewerbetreibenden angemessen zu berücksichtigen, um die Unternehmen nicht zu beeinträchtigen. Sie schlägt vor, eine qualifizierte Bestandssicherung nach § 1 Abs. 10 BauNVO vorzusehen, um die Unternehmen im „Reinen Wohngebiet“ planungsrechtlich ausreichend abzusichern.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Industrie- und Handelskammer handelt es sich bei den genannten Unternehmen um Kleinstbetriebe mit meist nur einem/r Beschäftigten/r, die ihr Gewerbe in ähnlicher Weise wie freiberuflich Tätige in Wohngebäuden ausüben. Lagergebäude mit Warenumschlag oder gewerbliche Bauten mit Verkaufs- oder Ausstellungsräumen bestehen nicht.

Dem Wunsch nach einer stärkeren planungsrechtlichen Bestandssicherung der Unternehmen soll durch die Änderung der Festsetzung zur Art der Nutzung von „Reines Wohngebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ (mit Ausnahme eines von besonderer Wohnruhe gekennzeichneten Bereichs) entsprochen werden. Die vorliegende Art der gewerblichen Betätigung ist damit durch die Festsetzungen gedeckt. Insofern ist der Fortbestand dieser Unternehmen durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht bedroht. Eine Absicherung über eine so genannte Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO wird als nicht notwendig erachtet.

1.1.2 Stellungnahme:

Die Industrie- und Handelskammer weist ferner darauf hin, dass der kleine Wein- und Spirituosenladen im Rahmen der Festsetzungen als ausnahmsweise zulässige Nutzung Berücksichtigung finden kann und soll.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Anregung soll durch die oben dargelegte Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung gefolgt werden. Das im „Allgemeinen Wohngebiet“ breitere mögliche Nutzungsspektrum hinsichtlich der Versorgung etwa mit Läden oder sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben eröffnet zumindest die im Hinblick auf die isolierte Ortsrandlage der Siedlung sinnvolle Möglichkeit einer besseren Versorgung des Plangebiets.

1.2 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld (05.08.2010)

Stellungnahme:

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist daraufhin, dass Entschädigungsansprüche, die durch das Vorhandensein oder den Betrieb der auf der in ca. 320 m Entfernung liegenden BAB 1 ergeben oder ergeben können - z.B. Geräuschbelästigungen - , nicht geltend gemacht werden könnten.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nach allem, was im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der BAB 1 durch den Landesbetrieb Straßenbau ermittelt und prognostiziert wurde, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Teile des Plangebiets von tagsüber bis zu 7 dB (A) und nachts von bis zu 10 dB (A) durch Verkehrslärm zu verzeichnen (rechnerischer Beurteilungspegel). Nach den vorliegenden Unterlagen wurden die Möglichkeiten des aktiven Lärmschutzes in dem Planfeststellungsverfahren, soweit wirtschaftlich vertretbar, ausgeschöpft. Für einige besonders betroffene Grundstücke wurden darüber hinaus Entschädigungsansprüche für Kosten des passiven Lärmschutzes dem Grunde nach eingeräumt. Da die vormals entscheidungserheblichen DTV-Prognosewerte (Prognosehorizont 2010) bisher nicht überschritten wurden, wird auch kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Für den betroffenen Gebäudebestand im Plangebiet wird die Immissionsproblematik damit als bereits erschöpfend bearbeitet betrachtet.

Im Bezug auf die durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubauten soll ein Hinweis auf die bestehende Vorbelastung durch Verkehrslärm in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

1.3 WSW Energie und Wasser AG (20.07.2010)

Stellungnahme:

Die Wuppertaler Stadtwerke weisen darauf hin, dass die in der Begründung unter dem Punkt 4.2 beschriebene Erneuerung der Kanalisation nicht erfolge. Planungen zum Ausbau des Kanalnetzes würden derzeit nicht weiterverfolgt, so dass Regenwasserkanäle im Plangebiet nicht flächendeckend vorhanden seien und die Aufnahmekapazität der vorhandenen Regenwasserkanäle begrenzt sei. Daher könne einer zusätzlichen Versiegelung der Flächen durch neue Bebauungen von Seiten der WSW Energie & Wasser AG nur nach hydraulischer Prüfung zugestimmt werden.

Die vorhandenen Regenwassereinleitungen würden momentan ohne wasserrechtliche Genehmigung betrieben. Die WSW Energie & Wasser AG werde aber in diesem Jahr eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die in der Begründung aufgeführte Behauptung, die Kanäle würden erneuert, beruhte auf einem Missverständnis und ist entsprechend korrigiert worden.

Auf die Notwendigkeit der hydraulischen Prüfung bzw. der Zustimmung der WSW Wasser und Energie AG als Grundlage für die Bebaubarkeit von Flächen wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Die Lösung der wasserrechtlichen Probleme im Zusammenhang mit der Niederschlagsentwässerung kann und soll - wie die WSW Wasser und Energie AG selbst und in Übereinstimmung mit der Unteren Wasserbehörde schreibt - im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens erfolgen. Insofern muss dieser Aspekt an dieser Stelle im Rahmen der Bauleitplanung nicht weiter verfolgt werden.

1.4 Kampfmittelbeseitigungsdienst (24.08.2010)

Stellungnahme

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist darauf hin, dass die Existenz von Kampfmittelresten im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden könne. Er empfiehlt, im Zusammenhang mit Baumaßnahmen entsprechende Vorarbeiten (geophysikalische Untersuchung, ggf. abschieben der Geländeoberfläche).

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich des Plangebietes nicht ausgewertet werden konnte. In diesem Bereich seien Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen werde eine schichtweise Abtragung um

ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell seien Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall sei die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan sollen entsprechende Hinweise, insbesondere auf den nicht auswertbaren Bereich und die dort gebotene besondere Vorsicht bei Erdarbeiten, aufgenommen werden.

2. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

2.1 Bürgerdiskussion am 09.06.2010

2.1.1 Stellungnahme

Mehrere Anwohner bemängeln, dass der Geltungsbereich nicht, wie bereits in der Sitzung der Bezirksvertretung Heckinghausen am 05.02.2010 gefordert, auf die südlichen und südöstlichen Teile des bebauten Bereichs ausgedehnt worden ist. Dies sei aus ihrer Sicht erforderlich, um Auswüchse, wie sie in anderen Siedlungen aufgetreten seien, zu verhindern. Außerdem gehörten die bezeichneten bebauten Bereiche zu der in den 1930er Jahren angelegten Siedlung Konradswüste.

Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Der südlichwestliche Bereich soll, der Anregung folgend, mit den drei Reihenhausgruppen an der Straße Konradshöhe als noch weitgehend unverfälscht erhaltener Teil der historischen Siedlung mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden. Der südöstliche Bereich soll dagegen außen vor bleiben, da es sich hier um ein um die ehemalige Hofschaf Konradswüste entstandenes Konglomerat von Gebäuden handelt, die nicht unmittelbar und nur zum kleinen Teil den städtebaulich planvoll angelegten Siedlungsteilen zugeordnet werden können. Die Bebaubarkeit ergibt sich hier aus den Vorschriften des § 34 des Baugesetzbuchs. Weitergehende Regelungserfordernisse im Bezug auf die städtebauliche Gestaltung werden hier nicht gesehen, da etwa eine besondere städtebauliche Eigenart, die gestalterische Festsetzungen rechtfertigt, in dem Bereich nicht ablesbar ist.

2.1.2 Stellungnahme

Ein Anwohner befürchtet, dass bei einer weiteren Bebauung Feuerwehrfahrzeuge die schmalen Straßen nicht mehr befahren könnten, da die Straßen bereits jetzt durch ruhenden Verkehr stark belastet seien.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Erschließung ist in ihrer Dimensionierung ausreichend breit für anfahrende Rettungsfahrzeuge. Notwendige Stellplätze einer etwaigen Neubebauung sind auf den Vorhaben Grundstücken zu errichten, so dass hier keine zusätzliche Belastungen der Erschließungsstraßen mit ruhendem Verkehr zu besorgen sind.

Verstöße gegen die Straßenverkehrsordnung fallen in die Zuständigkeit der Ordnungsbehörden und sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen.

2.1.3 Stellungnahme

Ein Anwohner schlägt vor, die Kartengrundlage der für die Entwässerung angelegten Pläne als Grundlage für den Bebauungsplan zu verwenden.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die genannten Plangrundlagen genügen nicht den technischen Anforderungen an der Erstellung eines Bebauungsplans.

2.1.4 Stellungnahme

Ein Anwohner bezweifelt die Erforderlichkeit des Bebauungsplans. Dieser bringe Einschränkungen mit sich, die nicht notwendig seien.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zur Frage der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans schreiben Ernst/Zinkahn/Bielenberg unter Bezugnahme auf einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Beschl. v. 11.05.1999; 4 BN 15.99): „Nicht erforderlich sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven planerischen Konzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist“ (Ernst et al. 2010: 69). Beide Tatbestandsmerkmale sind hier nicht erfüllt. Der Plan trifft Regelungen zur weiteren baulichen Entwicklung und städtebaulichen Gestaltung der Siedlung Konradswüste. Ausgangspunkt war die Genehmigung und der Bau von Reihenhäusern, die Unruhe in das Gebiet hineingetragen haben. Mit dem Plan soll einer weiteren Veränderung der in Ansätzen noch erkennbaren städtebaulichen Eigenart des Gebiets entgegengewirkt werden und eine weitere Verdichtung durch Reihenhäuser verhindert werden. Insofern wird die Erforderlichkeit des Plans - und auch der damit verbundenen Einschränkungen - bejaht.

2.2 Schriftlich eingegangene Stellungnahmen

2.2.1 Anwohnerin (30.06.2010)

2.2.1.1 Stellungnahme

Die Anwohnerin bezweifelt die städtebauliche Erforderlichkeit des Plans. Die bestehenden planersetzenden Vorschriften reichten zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aus. Sie sehe keine städtebauliche Fehlentwicklung, die ein planerisches Gegensteuern erforderte.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zur Frage der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans schreiben Ernst/Zinkahn/Bielenberg unter Bezugnahme auf einen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Beschl. v. 11.05.1999; 4 BN 15.99): „Nicht erforderlich sind nur solche Bauleitpläne, die einer positiven planerischen Konzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist“ (Ernst et al. 2010: 69).

Die Meinung der Einwenderin wird vor dem Hintergrund der angeführten Rechtsprechung nicht geteilt. Erstens werden Ziele, zu deren Förderung die Bauleitplanung nicht bestimmt ist, erkennbar nicht verfolgt. Zweitens ist eine planerische Konzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, in der Begründung ausführlich niedergelegt. Ausgangspunkt ist die planerische Sicherung der Siedlung Konradswüste als ein von Familienheimen geprägtem Wohngebiet mit einer in Ansätzen noch erkennbaren städtebaulichen Eigenart und die Verhinderung einer weiteren Verdichtung durch Reihenhäuser. Hierzu werden Festsetzungen getroffen, die - am Bestand orientiert - Regelungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung darstellen. Allein dies reichte für die Erforderlichkeit eines Bebauungsplans, der in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet aufgestellt wird, bereits aus.

Das von der Einwenderin angeführte Fehlen einer städtebaulichen Fehlentwicklung als zwingende Grundlage planerischen Einschreitens wäre kein Grund, keine Bauleitplanung zu betreiben. Vielmehr kann es für die Gemeinde vernünftigerweise geboten sein, im Sinne vorbeugenden Handelns tätig zu werden, bevor Fehlentwicklungen eintreten. Da im vorliegenden Fall die Genehmigung und der Bau von Reihenhäusern bereits Unruhe in das Gebiet hineingetragen haben, wird ein Planungserfordernis umso mehr gesehen.

2.2.1.2 Stellungnahme

Die Anwohnerin sieht in der geplanten Festsetzung eines „Reinen Wohngebietes“ die von ihr im Plangebiet innerhalb eines Wohngebäudes ausgeübte freiberufliche Tätigkeit gefährdet. Sie befürchte die Kollision mit dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot und die Begründung nachbarlicher Abwehransprüche insbesondere mit Blick auf den durch ihre Tätigkeit ausgelösten Quell- und Zielverkehr. Die Anwohnerin schlägt stattdessen die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ vor.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zur stärkeren Berücksichtigung der freien Berufe soll die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ mit Ausnahme eines kleinen, von besonderer Wohnruhe gekennzeichneten Bereichs, in „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) geändert werden. Das etwas breitere Nutzungsspektrum des „Allgemeinen Wohngebiets“ kommt auch dem im Rahmen einer telefonischen Rücksprache mit der Einwenderin geäußerten und nachvollziehbaren Wunsch nach besserer Versorgung der Siedlung entgegen. Zumindest die Möglichkeit, andere Nutzungen zu etablieren, die einen Beitrag zur besseren Versorgung der Siedlung leisten können, soll offen gehalten werden.

2.2.1.3 Stellungnahme

Die Anwohnerin regt an, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zuzulassen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Der Plan lässt Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zu, soweit es sich nicht um die Vorgartenzone zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie handelt. Die bestehenden offenen Vorgartenzonen, die optisch den schmalen Straßenquerschnitt kompensieren und ein charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung der Siedlung Konradswüste sind, sollen so erhalten werden. Insofern wird der Anregung zum Teil entsprochen.

2.2.2 Anwohnerin (10.08.2010)

Stellungnahme

Die Anwohnerin möchte für ihr Grundstück Am Hufeisen 9 im rückwärtigen Bereich Baurecht für ein kleines Wohngebäude.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Anregung wird gefolgt. Die Bebauung des Grundstücksteils zur Straße Wüsterfeld hin ist im Sinne einer Vervollständigung der östlichen Randbebauung der Straße Wüsterfeld städtebaulich sinnvoll. Ein entsprechendes Baufeld ist nunmehr im Plan enthalten.

3. Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

3.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahnniederlassung Krefeld (13.07.2011)

Stellungnahme

Die Straßenbauverwaltung ist mit dem Ausbau der A 1 ihrer Verpflichtung nach ausreichendem Lärmschutz nachgekommen. Notwendiger Lärmschutz, der sich durch Realisierung neuer Wohnbebauung ergibt oder ergeben sollte, kann nicht zu Lasten der Straßenbauver-

waltung gehen. Entsprechende Hinweise sind bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

4.1 Anwohner (25.06.2011)

Stellungnahme

Die Eigentümer des Grundstücks Konradshöhe 28 wiederholen ihren Wunsch nach einer Einbeziehung auch des südöstlichen Bereichs in den Bebauungsplan. Sie verweisen auf den Beschluss der BV Heckinghausen vom 09.02.2010 im Beisein des Herrn Oberbürgermeister Peter Jung.

Darüber hinaus beziehen sie sich auf die Vorlage VO/0082/09 der Sitzung des Hauptausschusses zur Sicherung des bestehenden Siedlungscharakters der Siedlung Konradswüste.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die angesprochene Vorlage für den Hauptausschuss der Stadt Wuppertal war eine Bürgeranregung nach § 24 GO mit dem Ziel durch eine stärkere Differenzierung der Flächennutzungsplanaussagen im Sinne eines WS- Gebietes den Gebietsschutz für den Siedlungsbereich - „Konradswüste“ – zu sichern.

Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, für den Bereich von Siedlergemeinschaften und historisch einheitlich entwickelten Wohngebieten eine Gesamtuntersuchung durchzuführen und schützenswerte Siedlungs- / Wohnbereiche durch Anwendung geeigneter städtebaulicher und planungsrechtlicher Instrumente zu sichern bzw. kontrolliert zu entwickeln. Der Anregung der Bürger den Flächennutzungsplan von 2005 für den Bereich Konradswüste zu ändern wurde aber nicht gefolgt, da der Flächennutzungsplan keine konkreten städtebaulichen Festsetzungen trifft und somit ein nicht geeignetes Instrument zur Regelung der baulichen Eigenarten einer Wohnsiedlung darstellt. Im Rahmen der Gesamtuntersuchung wurden aber die inhaltlichen Aspekte des Antrages aufgegriffen, die zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1147 – Konradswüste – geführt haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1147 – Konradswüste – wurde, auch aufgrund der Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung bzw. durch die Empfehlung der Bezirksvertretung Heckinghausen, zum Offenlegungsbeschluss um den südlich-westlichen Bereich soll mit den drei Reihenhaushgruppen an der Straße Konradshöhe als noch weitgehend unverfälscht erhaltener Teil der historischen Siedlung mit in den Geltungsbereich aufgenommen werden.

Der nun weiter in Rede stehende südöstliche Bereich soll dagegen nach wie vor außen vor bleiben, da es sich hier um ein um die ehemalige Hofschaf Konradswüste entstandenes Konglomerat von Gebäuden handelt, die nicht unmittelbar und nur zum kleinen Teil den städtebaulich planvoll angelegten Siedlungsteilen zugeordnet werden können. Die zukünftige Bebaubarkeit ergibt sich hier aus den Vorschriften des § 34 des Baugesetzbuchs. Weitergehende Regelungserfordernisse im Bezug auf die städtebauliche Gestaltung werden hier nicht gesehen, da etwa eine besondere städtebauliche Eigenart, die gestalterische Festsetzungen rechtfertigte, in dem Bereich nicht (mehr) ablesbar ist. Ein städtebauliches Erfordernis zur Einbeziehung auch dieses Bereiches ist daher nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Stellungnahme des Anwohners in Bezug auf den Beschluss der Bezirksvertretung Heckinghausen vom 09.02.2010 wird darauf hingewiesen, dass den Bezirksvertretungen im Bauleitplanverfahren innerhalb der Stadt Wuppertal lediglich ein Empfehlungs-

recht zukommt, während der Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Bauen für den Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss und der Rat der Stadt Wuppertal für den Satzungsbeschluss die Entscheidungsbefugnis besitzt. Die Empfehlungen der BV Heckinghausen sind hier somit als Prüfauftrag zu verstehen, die im Verfahrensablauf zu bearbeiten sind. Die Prüfung seitens der Planungsverwaltung ergab das bereits oben aufgeführte Ergebnis, dass lediglich für den südwestlichen Teilbereich eine Aufnahme in den Bebauungsplan für erforderlich gehalten wurde, während der südöstliche Teilbereich als zu heterogen und somit nicht mehr in Gänze dem Siedlungsgefüge Konradswüste zugehörig eingeschätzt wurde.

4.2 Anwohner (05.07.2011)

Stellungnahme

Der Eigentümer des Hauses Konradshöhe 19 hat die Überlegung, den jetzigen Eingangsbereich nach Innen zu verlegen, somit das Gebäude zur Vorderkante zu schließen und danach einen Balkon vorzusetzen. Er bittet darum, die Baugrenze nach vorne (d.h. in Richtung Straße) zu erweitern, zumal die vorhandene Topographie einen Balkon zur rückwärtigen Gebäudeseite wenig sinnvoll erscheinen lasse. Da das Gebäude in das Grundstück eingerückt liegt, sei der Abstand zum öffentlichen Bereich selbst bei einem nach vorne gesetzten Balkon noch gegeben. Alternativ fragt er, ob es über die Festsetzung der Baugrenze hinweg die Möglichkeit gäbe, einen Balkon zu erstellen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass die Errichtung eines Balkons auch über die vordere Baugrenze hinweg nicht möglich ist. Die textliche Festsetzung B.1.3 formuliert hier, dass Untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Erker, Balkone, Terrassen nur die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

Nach einer weiteren Ortsbesichtigung konnte am Objekt Konradshöhe 19 und 21 festgestellt werden, dass ein rückwärtiger Anbau von Balkonen aufgrund der ansteigenden Topographie nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist. Das Doppelhaus liegt von der Straße abgerückt, so dass eine optisch bedrängende Wirkung des Straßenraums nicht zu erwarten ist. Insofern kann die Baugrenze um die Gebäude um ca. 2,5 Meter in Richtung Straßenraum verschoben werden, um zur Straßenseite die Möglichkeit eines Balkonanbaus zu eröffnen.

Der angrenzende Anwohner Konradshöhe 21 wurde mit der vorgesehenen Planung beteiligt. Bedenken bestanden nicht.

4.3 Anwohnerin (11.07.2011)

Stellungnahme

Die Anwohnerin des Grundstücks Konradswüste 15 wünscht, Ihre sich auf dem Grundstück befindliche Garage in die Baugrenzen einzubeziehen, da sie durch einen Verlust, z.B. Brand ein Erlöschen des Bestandsschutzes befürchtet.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung Konradswüste zu sichern. Hierzu gehören auch Regelungen zur Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Diese sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein mit Ausnahme des Bereichs der Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie bzw. Baugrenze). Hier sollen Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen sein. Dadurch sollen die offenen Vorgartenzonen, die den schmalen Straßenquerschnitt optisch kompensieren und ein charakteristisches Merkmal der städtebaulichen Gestaltung der historischen Siedlung Konradswüste sind, erhalten werden. Garagen und Stell-

plätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb oder angrenzend seitlich bzw. hinter den vorgegebenen Baufenstern anzuordnen.

Der Standort der in Rede stehenden Garage befindet sich entlang eines schmalen Verbindungswegs zwischen den Straßen Am Hufeisen und Konradswüste. Die verkehrliche Bedeutung sowohl für Fußgänger als auch Kfz ist sehr gering, die Begründung für den Ausschluss von Garagen in der Vorgartenzone trifft daher hier nicht zu. Der Bereich der Garage wird darüber hinaus auch nicht als Vorgarten aufgefasst, so dass eine baurechtliche Genehmigung eines möglichen Wiederaufbaus einer Garage somit möglich ist. Die Darstellung einer Baugrenze zur Sicherung der Garage ist daher nicht erforderlich.

4.4 Anwohner (Gespräch im Juli 2011)

Stellungnahme

Der Eigentümer des Grundstückes Am Hufeisen 7 beabsichtigt langfristig eine Neueindeckung seines Hausdaches. Dabei wird auch an eine Vergrößerung des Wohnraums durch eine Erhöhung des Dremfels gedacht. Die geplanten Festsetzungen zur Gebäudehöhe sehen hier im Gegensatz zu der benachbarten Bebauung eine geringfügig niedrigere Bebauung vor. Es wird darum gebeten, diese Höhen anzugleichen.

Berücksichtigung: Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Da das Straßenniveau Am Hufeisen nahezu eben ist, kann die derzeit festgesetzte Traufhöhe von 285,2 Meter über NHN auf die Höhe der benachbarten Gebäude – 285,6 Meter über NHN – heraufgesetzt werden. Die Firsthöhe soll von bislang 289,7 Meter über NHN an die Firsthöhe der Bebauung Am Hufeisen 5 angeglichen werden (289,9 Meter über NHN). Mit der geringfügigen Erhöhung der Firsthöhe ist auch ein gestalterisch besserer Übergang zur Firsthöhe des Nachbargebäudes Am Hufeisen 9 verbunden.