

Würdigung der gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahme zur 6. Änderung des Bebauungsplanes 448 – Triebelsheide –

Es ist nur eine Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.12 bis 17.12.2018 eingegangen.

Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei für eine Bürgerin vom 18.12.2018:

Der Planentwurf für die Änderung des Bebauungsplanes 448 "Triebelsheide" leidet an beachtlichen Abwägungsmängeln. Es ist nicht erkennbar, dass die Interessen der Grundstückseigentümer im Bereich der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Die Interessen der Grundstückseigentümer liegen insbesondere in einer möglichst umfassenden Nutzung und Verwertung ihres Grundbesitzes, insbesondere in der Form der Bebauung. Durch die nunmehr beabsichtigte Herabsetzung der zulässigen Geschosse von III auf II und die sicherlich damit sinnvollerweise verbundene Reduzierung der zulässigen Geschossfläche, schränkt die Grundstückseigentümer zusätzlich ein. Insbesondere aber ist nicht nachvollziehbar, warum die nunmehr zulässige Geschossflächen- und Grundflächenzahl niedriger ist als die in den anderen Baugebieten des Bebauungsplanes 448 vorgesehene Grundflächen- und Geschossflächenzahl. In sämtlichen anderen Baugebieten des Bebauungsplanes 448 sind eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen. Auch wenn es sich bei den weiteren Baugebieten überwiegend um allgemeine Wohngebiete handelt, so ist hier auch unmittelbar an das vorliegend relevante Plangebiet ein Mischgebiet angrenzend, in welchem auch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgesehen ist. Es ist nicht erkennbar, warum alleine die im nunmehr betroffenen Änderungsgebiet liegenden Grundstückseigentümer hinsichtlich dieser Parameter schlechter gestellt sein sollten als in den übrigen Gebieten. Insbesondere ist dies nicht in Verbindung mit der Wahrung der angeführten Siedlungsstruktur bzw. dem Siedlungscharakter vereinbar. Dies unter anderem auch unter dem Gesichtspunkt, dass nach der aktuellen Baunutzungsverordnung Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten in die Grundflächenzahl einzurechnen sind, so dass sich auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl eine Verschlechterung hinsichtlich der nunmehr überbaubaren Grundstücksfläche nach den beabsichtigten Änderungen für die Grundstückseigentümer ergibt. Auch diese Benachteiligung gegenüber den anderen Baugebieten im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 448 ist nicht begründet und auch nicht nachvollziehbar.

2. Für die Wahrung der Siedlungsstruktur bzw. des Siedlungscharakters wäre auch durch eine Anpassung der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschossflächenzahl auf 0,8 in ausreichender Art und Weise gesorgt. Dies würde darüber hinaus dazu führen, dass für die vorhandenen Grundstückseigentümer eine bessere Verwertbarkeit ihrer Grundstücke vorliegt und es gäbe eine Angleichung an die bauplanungsrechtlichen Vorgaben der benachbarten Baugebiete, die ebenfalls vom Bebauungsplan 448 erfasst sind. Auch unter dem Gesichtspunkt des § 19 BauNVO wäre eine leichte Anhebung der Grundflächenzahl und damit auch der Geschossflächenzahl gerechtfertigt. Es ist auch nicht ersichtlich, inwieweit diese Anpassung dazu führen sollte, dass die vorliegend dem

Planungsanlass gebende Bauvoranfrage in einem Maße genehmigt werden müsste, der den Siedlungscharakter der Umgebung sprengen würde.

3. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es für die Herabsetzung der Geschossflächenzahl von 0,9 auf 0,6 kein planungsrechtliches Bedürfnis gibt und eine Herabsetzung auf 0,8 vollkommen ausreichend wäre, wenn parallel die Grundflächenzahl entsprechend auf 0,4 angepasst werden würde. Aus diesseitiger Sicht würde dies unter Beachtung des § 19 BauNVO nicht zu einer Gefährdung der bestehenden Siedlungsstruktur führen, sondern vielmehr noch die bestehende Struktur weiterhin unterstützen, da durch die Änderung des § 19 BauNVO Nebenanlagen bei Berechnung der Grundflächenzahl mitberücksichtigt werden. Zudem erscheint es nicht angezeigt, das vorliegende Plangebiet hinsichtlich der übrigen Baugebiete, die vom Bebauungsplan 448 erfasst werden, zu benachteiligen. Gefahren für die Siedlungsstruktur gehen bei einer Anpassung der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschossflächenzahl auf 0,8 nicht aus und diese Änderung würde für die städteplanerischen Ziele ausreichen und würde zumindest die Interessen der Grundstückseigentümer etwas mehr berücksichtigen.

Letztendlich beruht der Planentwurf daher auf einer ungenügenden Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Die zuvor dargestellten Aspekte sind daher in die Abwägung einzustellen und mit der erforderlichen Gewichtung zu berücksichtigen.

Berücksichtigung: Der Stellungnahme wird gefolgt.

Bislang hat noch keine Abwägung stattgefunden. Im ersten Schritt wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst. Danach fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt, in der Stellungnahmen und Anregungen aus der Öffentlichkeit entgegen genommen und dann zum Offenlegungsbeschluss gewürdigt werden.

Die Ausführungen der Rechtsanwaltskanzlei sind nachvollziehbar. Die geforderten Änderungen der Maßzahlen wurden auf die bestehenden Grundstücke übertragen und im Hinblick auf zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten abgeglichen. Das Ergebnis ist, dass die gewünschten Änderungen bei der GRZ und GFZ weiterhin zu einer städtebaulich geordneten Entwicklung führen und daher mitgetragen werden können.

Die Grundflächenzahl soll im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt werden.