

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 01/0044	
69 - Amt Stadt als Lebensraum			Datum: 13.02.2001	
Bearb.	: Herr Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	: ti/Bue/Moe/ke		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr

01.03.2001

Bebauungsplan 234 - Norderstedt

Gebiet: Zwischen Schillerstraße/Tannenhofstraße und Am Sood

hier: a) Entscheidung über Anregungen

b) erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- a) Entscheidung über die Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001.

Die vor, während oder nach der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen folgender Träger öffentlicher Belange und privater Personen werden:

teilweise berücksichtigt:

Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat – vom 17.01.2001

Punkt 2:

Helga Paulsen vom 21.01.2001

Punkt 3:

Ursula Eichhöfer vom 08.01.2001

Punkt 4:

Gerhard Mende vom 29.01.2001

Punkt 5:

Rainer Mende vom 29.01.2001

Punkt 6:

Klaus Hansen vom 28.01.2001

Punkt 7:

Hildegard und Erich Krüger vom 29.01.2001

Hinsichtlich der Begründung über die Entscheidung zu den Anregungen wird auf die Ausführungen zum Sachverhalt der Vorlage-Nr. B 01/0044 Bezug genommen.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

- b) Der auf Grund von berücksichtigten Anregungen nach der öffentlichen Auslegung geänderte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 234 – Norderstedt – Gebiet: zwischen Schillerstraße/Tannenhofstraße/Am Sood – wird gebilligt.

Die Begründung wird in der Fassung der Anlage 1 (Stand: 01.03.2001) zur Vorlage Nr. B 01/0044 gebilligt.

Der Entwurf und die Begründung sind nach § 3 Abs. 3 erneut öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange über die erneute Auslegung zu unterrichten.

Sollten sich nach der erneuten Auslegung durch berücksichtigte Anregungen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Verwaltung beauftragt, eine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Über alle eingegangenen Anregungen, einschließlich denen der ersten öffentlichen Auslegung, soll die abschließende Behandlung im Rahmen des Satzungsbeschlusses erfolgen. Die bisherigen Einwände sind über die erneute Auslegung zu unterrichten.

Auf Grund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Haushaltsrelevante Daten:

Haushaltsstelle:

Haushaltsplan:

Ausgabe:

Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 07.12.2000 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan 234 gefasst. Nach abgeschlossener öffentlicher Bekanntmachung am 20.12.2000 hat der Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2001 über die Auslegung und die sich nach der erstmaligen Beteiligung noch durchgeführten Änderungen unterrichtet.

Vor, während und nach der öffentlichen Auslegung wurden von privaten Personen Anregungen vorgebracht, die teilweise berücksichtigt werden können (müssen) und die in Teilen zu einer Änderung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen geführt haben. Dies betrifft insbesondere überbaubare Flächen bzw. Festsetzungen für die Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücken.

Der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein, der im Rahmen der Planaufstellung nachrichtlich als Aufsichtsbehörde von den Planungen unterrichtet wird, hat in einem Erlass mitgeteilt, dass aus seiner Sicht die Textfestsetzungen 1, 2 und 3 zu unbestimmt wären bzw. zur Nachvollziehung des Abwägungsergebnisses eine ausführlichere Begründung erforderlich sei. Sollten die aus seiner Sicht mangelhaften oder mit Mängeln behafteten Passagen nicht geändert werden, könnte in einem möglichen Normenkontrollverfahren aus seiner Sicht der Bebauungsplan bzw. diese Festsetzungen angegriffen werden.

Die Verwaltung kann die vom Innenminister geäußerten Bedenken hinsichtlich der Textfestsetzungen nicht ausschließen. Insofern wurden die Textziffern 1, 2 und 3 und die Begründung zur Rechtssicherheit überarbeitet bzw. teilweise sind auch Textpassagen entfallen. Auf Grund dieser Tatsache und der Berücksichtigung eines Teils der Anregungen der privaten Personen wurde der Teil B –Text - und die Planzeichnung überarbeitet. Die geänderten Teile in der Begründung und im Teil B –Text - sind in den Anlagen gekennzeichnet.

Die eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und die Anregungen privater Personen sind als Anlage 3 dieser Vorlage beigefügt. Anlage 2 ist der Teil B –Text-.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Vor, während und nach der öffentlichen Auslegung sind von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Privatpersonen Anregungen vorgebracht worden, die zu behandeln sind:

Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat – vom 17.01.2001

Punkt 2:

Helga Paulsen vom 21.01.2001

Punkt 3:

Ursula Eichhöfer vom 08.01.2001

Punkt 4:

Gerhard Mende vom 29.01.2001

Punkt 5:

Rainer Mende vom 29.01.2001

Punkt 6:

Klaus Hansen vom 28.01.2001

Punkt 7:

Hildegard und Erich Krüger vom 29.01.2001

Zu den vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen nimmt die Verwaltung im Einzelnen wie folgt Stellung:

Zu Punkt 1:

Kreis Segeberg – Der Landrat – vom 17.01.2001

Der Kreis weist darauf hin, dass die Unterlagen unvollständig seien und in der Begründung dem Begriff "unbelastetes" durch "gering belastetes" Regenwasser zu ersetzen.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

- Die redaktionelle Anpassung der Begründung wird durchgeführt.
- Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB zu der dem Kreis vollständige Unterlagen zugestellt wurden, sind aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwendung erhoben. Die Stadt Norderstedt ist davon ausgegangen, dass Bedenken nicht bestehen, insofern wurden dem Kreis im Rahmen der Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nur die geänderten Textfestsetzungen zugestellt.

Zu Punkt 2:

Helga Paulsen vom 21.01.2001

Die Einwenderin bittet um Erweiterung der Baugrenzen.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

In der Planzeichnung wird die festgesetzte rückwärtige Baugrenze um die Tiefe des bereits bestehenden Anbaues und in etwas größerer Breite erweitert. Dies greift zwar geringfügig in den Kronenbereich der vorhandenen und als zu erhaltend festgesetzten Bäume ein, wird aber durch die Vorprägung dieses Bereiches mit dem vorhandenen Anbau der genutzten Hofeinfahrt als noch vertretbar angesehen. Entsprechende umfangreiche Schutzmaßnahmen für den Baumbestand wären im Zuge der baulichen Realisierung zu beachten.

Zu Punkt 3:

Ursula Eichhöfer vom 08.01.2001

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Die Einwenderin regt an, Berichtigung der Baugebietsgrenzen; Notwendigkeit der Pflanzfestsetzungen (Verschattung).

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Begründung:

Zu Ziffer 1:

Es ist richtig, dass die vorhandene Bebauung nicht den Einschränkungen der rückwärtig gelegenen Einfamilienhäusern unterworfen werden soll. Insofern wird die Nutzungsgrenze, die die einzelnen Baugebiete trennt, berichtigt.

Zu Ziffer 2:

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNaturSchG) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Eingriffe in Natur und Landschaft, den Ausgleich und den Ersatz nach folgenden Schriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Durch die zusätzlichen rückwärtigen Baurechte wird ein Eingriff planerisch vorbereitet der auszugleichen ist. Insofern findet der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen seine rechtliche Grundlage. Im Übrigen ist er auch aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung der Baugebiete durchaus sinnvoll. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen (Großbäumen) innerhalb des bebauten Bereiches soll jedoch verzichtet werden, da durchaus bei der Dichte der Bepflanzung Verschattungen zukünftig nicht auszuschließen sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen kollidiert im Übrigen nicht mit dem Nachbarrechtsgesetz, da es sich um grenzübergreifende Bepflanzungen von beiden Seiten handelt. Insofern können Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes relativieren. Im Übrigen dürfte sich die Verschattung durch den Pflanzstreifen, sofern überhaupt von einer solchen gesprochen werden kann, sich im Rahmen dessen bewegen was durch Anpflanzungen auf Grundstücken üblicherweise zu erwarten ist. Der Pflanzstreifen ist in seiner städtebaulichen als auch Ausgleichsfunktion sinnvoll und angemessen.

Zu Punkt 4:

Gerhard Mende vom 29.01.2001

Der Einwender regt an:

Erhöhung der GRZ;

weit gefasste Baugrenzen;

Vorschläge zur Dachgestaltung und zur Architektur;

keinen Straßenausbau

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1:

Die Festsetzung der GRZ erfolgt nach der Größe des vorhandenen Hauptgebäudes. Insofern wird die festgesetzte GRZ von 0,22 als ausreichend erachtet. Die Anrechnung der Nebenanlagen regelt sich nach § 19 Abs. 4.

Zu Ziffer 2 und 3:

Die Festsetzung der Baufenster erfolgt ganz bewusst ein städtebauliches Ziel. Gerade die Errichtung von Doppelhäusern würde der in den Planungszielen dargelegten Entwicklung zuwiderlaufen. Der Bezug auf die Grundstückspreise ist bezeichnend dafür, dass eben hier nicht wirtschaftliche Interessen, sondern reine Funktionsinteressen im Vordergrund stehen sollen. Gerade die Beschränkung auf die Einfamilienhäuser soll auch dazu beitragen, die Grundstückspreise hier in einem angemessenen Rahmen zu halten.

Zu Ziffer 4:

Ein Bebauungsplan ist immer eine Angebotsplanung. Niemand wird durch diesen Bebauungsplan gezwungen, irgendwelche baulichen Anlagen zu errichten bzw. Grundstücksflächen zu verkaufen. Durch die Angebotsplanung werden dagegen die Eigentümer der zu erhaltenden Altbausubstanz in die Lage versetzt, ihr Grundstück auch im Hinblick auf einen möglichen Erhaltungsaufwand besser wirtschaftlich verwerten zu können.

Zu Ziffer 5-7:

Durch die nunmehr getroffenen textlichen Ergänzungen wird in einem vertretbaren Rahmen einer gewissen Harmonisierung der Neubebauung Rechnung getragen. Die Schaffung zu starker einschränkender Gestaltungsfestsetzungen würde dem Gedanken der Baufreiheit zuwiderlaufen und ggf. gegen das Abwägungsgebot verstoßen. Im Übrigen zeigen die Erfahrungen, dass selbst noch so detaillierte Festsetzungen häufig im Ergebnis nicht das widerspiegeln, was sich der Plangeber bei der Festsetzung gedacht hat.

Zu Ziffer 8:

Fälschlicherweise wird der Begriff Ausbau sehr häufig mit Verbreiterung und Ausdehnung der Verkehrsflächen gleichgesetzt. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht richtig. Ein Teil der Straßen im Plangebiet verfügt noch über

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

keine ausgebauten Gehwege, so dass diese häufig auch als Parkstreifen genutzt werden, wodurch die Fußgänger auf die Fahrbahnen "gezwungen" werden. Ausbau meint nicht anderes als erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes nach dem BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird nicht verbunden, wann eine solche Maßnahme durchgeführt werden sollte. Es ist in der Stadt Norderstedt üblich, dass vor Inangriffnahme einer solchen Maßnahme noch eine entsprechende Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Die Herstellung und Abrechnung einer Erschließungsanlage unterliegt ausschließlich den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Baugesetzbuch und ist nicht in das Ermessen der dort wohnenden Bürger gestellt.

Zu Punkt 5:

Rainer Mende vom 29.01.2001

Der Einwender regt an:

Anpassung der Ausnutzung;

Art der Ausnutzung;

Erhaltungssatzung;

verkehrliche Erschließung;

Zuwegungen;

Art und Umfang der Bepflanzung;

Gestaltung;

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 2.2:

Im Baugebiet 1 A erfolgte die Festsetzungen im Hinblick auf die Funktion der Tannenhofstraße und die dort bereits prägend vorhandenen Nutzungen und Bauweisen. Die Festsetzungen für die rückwärtigen Bauflächen im Bereich Goethestraße/Schillerstraße erfolgten im Hinblick auf die dort zugrunde gelegten städtebaulichen Zielsetzungen. Sie werden dadurch nicht wesentlich schlechter gestellt als die anderen.

Eine textliche Formulierung einer Festsetzung "eines kleineren Einfamilienhauses" enthält der Bebauungsplan nicht. Dieser Begriff ist allenfalls in der Begründung zur Verdeutlichung der städtebaulichen Ziele verwendet worden.

Zu Ziffer 3.1:

Die getroffenen Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel der Freihaltung der rückwärtigen Grundstückszeile von jeglichem Gewerbeverkehr. In der Gruppe der Freiberufler kann planungsrechtlich nicht weiter unterschieden werden zwischen solchen mit oder ohne Besucherverkehr. Insofern ist eine weitere Differenzierung nicht möglich. Sollte gegebenenfalls eines Tages ein derart atypischer Fall vorliegen, so ist dies anhand eines Befreiungsantrages zukünftig im Einzelfall zu prüfen. Die Beschränkung auf 1 WE wurde durch eine Überarbeitung um die Zulässigkeit von Einliegerwohnungen ergänzt. Im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde kann diese die Ausgestaltung der jeweiligen Festsetzungen festlegen. Die in Text und Planzeichnung vorgesehenen Festsetzungen ergeben für die zukünftige Nutzer einen angemessenen und ausreichenden Spielraum.

Zu Ziffer 3.2:

Soweit der Begriff in den einzelnen Texten vorkommt, wird er richtigerweise in Spitztonnendach geändert. Eine generelle Festsetzung einer Zweigeschossigkeit wird bewusst vermieden, um die damit verbundenen negativen Auswirkungen städtebaulich besser handhaben zu können. Da die vorhandenen Gebäude dem Bestandsschutz unterliegen und nur Veränderungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen dieses Planes möglich sind, ergibt sich kein Widerspruch hinsichtlich der festgesetzten Geschossigkeit.

Zu Ziffer 3.4:

Wie schon in der Begründung ausführlich dargelegt ist, würde eine zukünftige endgültige Herstellung der Verkehrsflächen sehr sparsam vorgenommen werden. Insofern sind die Forderungen an die Stellplatzfrage durchaus angemessen und bleiben unverändert. Hinsichtlich der Vorgärten erfolgt im Hinblick auf die dort auch schon vorhandenen Stellplätze eine Änderung der Festsetzungen. Die planende Gemeinde kann aufgrund ihrer Planungshoheit in einem Bebauungsplan andere Stellplatzschlüssel festsetzen als dies nach den Stellplatzrichtlinien der Landesbauordnung vorgesehen ist. Daran ändert im vorliegenden Fall auch die Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs nichts. Eine Eindämmung des Individualverkehrs durch eine Reduzierung des Stellplatzangebotes vorzunehmen, ist, wie sich gerade in Norderstedt zeigt, nicht der richtige Ansatz.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Zu Ziffer 1. und 2.:
Ist durch teilweise Planänderung entsprochen.

Zu Ziffer 3.:
Aus zahlreichen Gesprächen hat sich in der Tat gezeigt, dass eine jetzt zu treffende Festlegung der Zufahrten im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren doch zu erheblichen Schwierigkeiten führen kann. Es wird daher auf die grundstücksbezogene Festsetzung von Zufahrten verzichtet und darauf vertraut, dass die Grundstückseigentümer aus einem eigenen Interesse heraus sich nachbarlich dahingehend abstimmen werden.

Zu Ziffer 6.:
Siehe Begründung zu Ziffer 3.2.

Zu Ziffer 11.:
Siehe vorstehende Stellungnahme zu 3.4.

Zu Ziffer 12.:
Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNaturSchG) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Eingriffe in Natur und Landschaft, den Ausgleich und den Ersatz nach folgenden Schriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Durch die zusätzlichen rückwärtigen Baurechte wird ein Eingriff planerisch vorbereitet der auszugleichen ist. Insofern findet der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen seine rechtliche Grundlage. Im Übrigen ist er auch aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung der Baugebiete durchaus sinnvoll. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen (Großbäumen) innerhalb des bebauten Bereiches soll jedoch verzichtet werden, da durchaus bei der Dichte der Bepflanzung Verschattungen zukünftig nicht auszuschließen sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen kollidiert im Übrigen nicht mit dem Nachbarrechtsgesetz, da es sich um grenzübergreifende Bepflanzungen von beiden Seiten handelt. Insofern können Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes relativieren. Im Übrigen dürfte sich die Verschattung durch den Pflanzstreifen, sofern überhaupt von einer solchen gesprochen werden kann, sich im Rahmen dessen bewegen was durch Anpflanzungen auf Grundstücken üblicherweise zu erwarten ist. Der Pflanzstreifen ist in seiner städtebaulichen als auch Ausgleichsfunktion sinnvoll und angemessen.

Zu Ziffer 13.:
Die Gründe, die zu den Festsetzungen hinsichtlich der Stellplatznachweise geführt haben, sind in der Begründung zum B-Plan hinreichend dargelegt.

Zu Ziffer 15.:
Es ist keine Notwendigkeit ersichtlich, hier ausschließlich für die Fassaden Sichtmauerwerk festzusetzen. Es gibt im vorhandenen Plangebiet durchaus gelungene Beispiele, wie auch Gebäude als Putzbauten errichtet werden können.

Zu Ziffer 18.:
Da eine Veränderung der Dächer aus dem grundsätzlichen Erhaltungsgedanken heraus nur in einem geringen Umfang vertretbar erscheinen, wird an der getroffenen Festsetzung bezüglich der Gauben festgehalten, allerdings wird ein geringfügig (¼) größerer Gestaltungsspielraum eröffnet.

Zu Ziffer 19.:
Diese Einwendungen stehen nicht im Widerspruch zu den getroffenen Festsetzungen.

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise sind bereits bei anderen Einwendern abgehandelt worden. Ein betroffener Grundstücksbezug des vorliegenden Einwenders ist nicht erkennbar. Soweit fehlender Gebäudebestand in der Katastergrundlage bemängelt wird, liegt dies im Verantwortungsbereich der Grundeigentümer, die gehalten sind, ihre baulichen Anlagen gegebenenfalls einmessen zu lassen.

Zu Punkt 6.:

Klaus Hansen vom 28.01.2001

Der Einwender moniert, unzureichend informiert worden zu sein; kein Zwang zum Verkauf; kein Straßenausbau.

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

Begründung:

Der Einwender wurde im Rahmen des ersten schriftlich durchgeführten Fragebogenaktion im Jahre 1997 zur Frage der Hinterlandbebauung beteiligt. Er hat damals schriftlich sein Einverständnis bekundet. Im Übrigen ist die Art der Veröffentlichung die in Norderstedt übliche und geregelte Art der Bekanntmachung städtischer Satzungen.

Zu Ziffer 1.:

Da ein Bebauungsplan eine Angebotsplanung darstellt, wird durch den Erlass der Satzung niemand gezwungen, Gebäude zu errichten bzw. Grundstücksteile zu veräußern.

Zu Ziffer 2. und 3.:

Fälschlicherweise wird der Begriff Ausbau sehr häufig mit Verbreiterung und Ausdehnung der Verkehrsflächen gleichgesetzt. Dieses ist im vorliegenden Fall nicht richtig. Ein Teil der Straßen im Plangebiet verfügt noch über keine ausgebauten Gehwege, so dass diese häufig auch als Parkstreifen genutzt werden, wodurch die Fußgänger auf die Fahrbahnen "gezwungen" werden. Ausbau meint nicht anderes als erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage im Sinne des Erschließungsbeitragsrechtes nach dem BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird nicht verbunden, wann eine solche Maßnahme durchgeführt werden sollte. Es ist in der Stadt Norderstedt üblich, dass vor Inangriffnahme einer solchen Maßnahme noch eine entsprechende Bürgerbeteiligung durchgeführt wird. Die Herstellung und Abrechnung einer Erschließungsanlage unterliegt ausschließlich den gesetzlichen Bestimmungen nach dem Baugesetzbuch und ist nicht in das Ermessen der dort wohnenden Bürger gestellt.

Durch die im Plan jetzt vorgenommene Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich wird die Bedeutung der Goe-thestraße für den Anliegerverkehr noch unterstrichen.

Zu Punkt 7.:

Zu Ziffer 7.:

Hildegard und Erich Kröger

Die Einwender regen an:

Festsetzung einer Zufahrt von der Schillerstraße; zusätzliche Gestaltungsfestsetzungen; Reduzierung der Pflanzgebote; Aufnahme weiterer Häuser in die Erhaltungssatzung

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

Begründung:

Zu Ziffer 1.:

Der Anregung zur Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von der Schillerstraße zur Erschließung vier rückwärtiger Grundstücke über einen Wohnweg wird entsprochen.

Zu Ziffer 2.:

Die Anregung zur Festsetzung einer Firstrichtung sowie weiterer gestalterischer Anforderungen für die Anbauten als auch für die Neubauten wird in einem aus Sicht der Verwaltung vertretbaren Umfang entsprochen.

Zu Ziffer 3.:

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNaturSchG) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen über Eingriffe in Natur und Landschaft, den Ausgleich und den Ersatz nach folgenden Schriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Durch die zusätzlichen rückwärtigen Baurechte wird ein Eingriff planerisch vorbereitet der auszugleichen ist. Insofern findet der rückwärtig festgesetzte Pflanzstreifen seine rechtliche Grundlage. Im Übrigen ist er auch aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung der Baugebiete durchaus sinnvoll. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen (Großbäumen) innerhalb des bebauten Bereiches soll jedoch verzichtet werden, da durchaus bei der Dichte der Bepflanzung Verschattungen zukünftig nicht auszuschließen sind. Der festgesetzte Pflanzstreifen kollidiert im Übrigen nicht mit dem Nachbarrechtsgesetz, da es sich um grenzübergreifende Bepflanzungen von beiden Seiten handelt. Insofern können Festsetzungen des Bebauungsplanes Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes relativieren. Im Übrigen dürfte sich die Verschattung durch den Pflanzstreifen, sofern überhaupt von einer solchen gesprochen werden kann, sich im Rahmen dessen bewegen was durch Anpflanzungen

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------

auf Grundstücken üblicherweise zu erwarten ist. Der Pflanzstreifen ist in seiner städtebaulichen als auch Ausgleichsfunktion sinnvoll und angemessen.

Zu Ziffer 4.:

Der Anregung, auch diese Gebäude in die Erhaltungssatzung mit aufzunehmen, wird entsprochen, da sie in der Tat zu den übrigen durch die Erhaltungssatzung erfassten Gebäuden des Ensembles gehören.

Da die vorgenommenen Änderungen insbesondere aus der textlichen Sicht den gesamten Plan betreffen, sind zwar möglicherweise die Grundzüge der Planung nicht berührt, aber der Kreis der Betroffenen ist relativ groß und nicht präzise abgrenzbar. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen.

Anlage(n)

1. Begründung

2. Teil B - Text -

3. Stellungnahmen und Anregungen

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------