



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/0057/2020/1

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat der Stadt	27.09.2022	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 17, 4. Änderung; Nordstadt I, Lupenraum Nord hier: Abwägung und Beschluss über die während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB eingegangenen privaten Stellungnahmen C und D vom 08.10.2020

Beschlussentwurf:

Es wird beschlossen, den Bedenken der privaten Stellungnahmen C und D nicht zu folgen.

Finanzielle Auswirkungen des Beschlusses:

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> noch nicht zu übersehen
Kosten €	Produkt	Haushaltsjahr
Vorgesehen im	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
Haushaltsmittel	<input type="checkbox"/> stehen zur Verfügung	<input type="checkbox"/> stehen nicht zur Verfügung

Erläuterung:

In den eingegangenen privaten Stellungnahmen C und D, die jeweils den gleichen Wortlaut aufweisen, werden mehrere Einwände gegen die Bebauungsplanänderung hervorgebracht.

Zunächst werden Bedenken hinsichtlich der geringfügigen Erweiterung der Baugrenzen und der Wohngebietsflächen im hinteren Bereich der Grundstücke an der Hohenfuhrstraße geäußert, da durch eine Nachverdichtung in diesem Bereich negative Auswirkungen für die derzeitige Stadtgestaltung und die Grundstückseigentümer (bspw. Wertverluste durch zusätzliche Bebauung des Nachbargrundstücks oder gar Verkleinerung der Baugrenzen) befürchtet werden.

Durch die geringfügige Erweiterung der Wohngebietsfläche und der Baugrenze der hinteren Grundstücke an der Hohenfuhrstraße in Richtung der privaten Grünflächen sind keine negativen Auswirkungen für die derzeitige Stadtgestaltung und die Grundstückseigentümer zu erwarten. Eine zusätzliche Bebauung auf den bisher ungenutzten überbaubaren Grundstücksflächen ist bereits durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.17 – 3.Änderung (Rechtskraft 18.01.2007) möglich; die durch die Änderung angestrebte geringfügige Baugrenzenerweiterung fällt diesbezüglich kaum ins Gewicht. Die

Verkleinerung von Baugrenzen ist nirgendwo im Plangebiet vorgesehen.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme eine Überprüfung dahingehend gefordert, den in der Begründung zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung erwähnten einfachen Bestandsschutz für die im allgemeinen Wohngebiet an der Hohenfuhrrstraße gemeldete Spedition aufzuheben oder zumindest auszuweiten, um weitere bauliche Maßnahmen oder eine Nutzungsänderung zu einem Gewerbe mit weniger Immissionen zuzulassen.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung am Standort der gemeldeten Spedition nicht verändert. Bereits durch die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 im Jahr 1970 wurde die an dieser Stelle im Jahr 1968 genehmigte LKW-Garagenhalle durch ein allgemeines Wohngebiet überplant. Bestandsschutz ist garantiert und beschränkt sich auf die vorhandene Bausubstanz. Damit wird gewährleistet, das Bauwerk weiterhin so zu nutzen und zu unterhalten, wie es seinerzeit im Einklang mit dem damals geltenden Recht errichtet wurde. Vom Bestandsschutz erfasst sind auch Erhaltungsmaßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung in Gestalt von Instandsetzungs-, Instandhaltungs-, Reparatur-, Unterhaltungsarbeiten, solange die Identität des wiederhergestellten mit dem ursprünglichen Bauwerk gewahrt bleibt, nicht aber darüber hinausgehende Maßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen. Darüber hinausgehende planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten sind aus städtebaulicher Sicht nicht vereinbar mit dem Ziel der Bebauungsplanänderung, den Lupenraum Nord i.S.d. InHK Innenstadt II, insbesondere durch die Neuausrichtung der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde und die Erweiterungspläne des LifeNess, zu einem attraktiven innenstadtnahen Wohn- und Freizeitquartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu entwickeln. In dem betreffenden allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) allgemein und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Genehmigung von Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gewerbebetrieben ist jeweils einzelfallbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob das Vorhaben aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht störend einzustufen und mit dem Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets vereinbar ist.

Zudem wird in der Stellungnahme hinsichtlich der im Rahmen der geplanten allgemeinen Zulässigkeit öffentlicher Stellplätze auf dem Parkplatz des LifeNess (bisher ausnahmsweise zulässig) gefordert, die Stellplatzauslastung aller öffentlicher Stellplätze von einem unabhängigen Verkehrsgutachter bewerten und grundlegend aufzeigen zu lassen, dass es tatsächlich Parkdruck in der Innenstadt gibt und dieser nicht nur als scheinbares Argument für weitere unnötige Stellplätze angeführt wird.

Die Bebauungsplanänderung sieht vor, die bisher lediglich ausnahmsweise zulässigen öffentlichen Stellplätze auf dem als Sondergebiet festgesetzten Parkplatz des LifeNess allgemein zuzulassen, um dort bei Bedarf gegebenenfalls öffentliche Stellplatzflächen errichten zu können. Die Möglichkeit für den Bau eines Parkdecks ist bereits durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und wird daher lediglich übernommen.

Aus den o.g. Gründen wird daher vorgeschlagen, den hervorgebrachten Bedenken der privaten Stellungnahmen C und D nicht zu folgen.

Anlagen:

1. private Stellungnahme C vom 08.10.2020
2. private Stellungnahme D vom 08.10.2020