

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 28.09.2012 bis einschließlich dem 29.10.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 13.09.2012 um ihre Äußerung bis zum 17.10.2012 gebeten. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Seitens der Öffentlichkeit ging am 17.10.2012 die als Anlage beigefügte und als S 1 bezeichnete Stellungnahme ein:

Hier wird ausgeführt, dass dem Stellungnehmenden im Rahmen seines Grundstücksverkaufs für den Bau der Wasserturmstraße von Seiten der Stadt Bauland (zwei Baugrundstücke) zugesagt worden waren. Es erfolgte der Bau des heutigen Wohnhauses sowie ein weiterer positiver Bauvorbescheid, der nicht realisiert wurde. Der Einwender macht Bedenken gegen die durch Vorentwurf des Bebauungsplanes begrenzten Möglichkeiten der baulichen Veränderungen an seinem Bestandsgebäude geltend und regt an, eine offene Gestaltungsmöglichkeit des Grundstückes innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen bis hin zur Zweigeschossigkeit zu schaffen.

Das im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte Baufenster umfasst eine überbaubare Grundfläche von rd. 394 m². Das vorhandene Bestandsgebäude hat inklusive Garagen und Anbauten eine Grundfläche von rd. 227 m². Es bleibt demnach ein rechnerischer Erweiterungsspielraum von 167 m², was einer potentiellen Vergrößerung des Bestandsgebäudes um über 70% entspricht. Zudem befinden sich in dem festgesetzten WA 1-Gebiet nur eingeschossige Wohngebäude. Die Möglichkeiten der sich einfügenden baulichen Erweiterungen sind demzufolge nicht übermäßig begrenzt.

Eine vollkommen offene bauliche Gestaltungsmöglichkeit wie sie der Einwender anregt ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll. Durch die Größe des Grundstückes von über 3000 m² würde eine weitestgehend unregelmäßige Bebauung und damit eine Vielzahl potenzieller städtebaulicher Missstände ermöglicht. Eine Zweite-Reihe-Bebauung oder gar die weitestgehend unregelmäßige Errichtung einer Vielzahl von Wohngebäuden könnte ebenso erfolgen wie die potentielle Errichtung von Gebäuden, welche die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung sprengen.

Dagegen sollte im Rahmen des Vertrauensschutzes im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage ein zusätzliches Baufenster ausgewiesen werden, welches in etwa die räumliche Lage der dem damaligen Vorbescheid zugrunde liegenden Planung aufweist und die Maßstäblichkeit der übrigen Baufenster im WA 1- Gebiet aufnimmt.