

Anlage 2 zur Beschlussfassung des Umwelt- und Planungsausschusses am 15.12.2009 und des Rates am 17.12.2009 über die Anregungen aus der Beteiligung zur 36. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbegebiet“ (Vorlage 2009/249)

Einwender: B

Stellungnahme vom: 31.08.2009

Anregung:

In Beantwortung Ihres o. g. Schreibens legen wir gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 Widerspruch ein.

Begründung:

1. Durch die Erhöhung der Traufenhöhe auf 3,75 m und die Festsetzung der Firsthöhe auf 9,50 m wird mein Grundstück gerade bei niedrigem Sonnenstand beschattet, was eine wesentliche Beeinträchtigung darstellt.
2. Darüber hinaus ist zu befürchten, dass der Boden als Wohnraum genutzt werden kann. Somit besteht die Möglichkeit, durch bereits vorhandene oder später geschaffene Fenster oder Dachgauben in unser Grundstück einzusehen.
3. Es ist nicht einzusehen, dass die Änderung des Bebauungsplanes als vertraglich eingestuft wird, nur weil in der Vergangenheit gegen die Bebauungsplangvorgaben verstoßen wurde. Hier hat u. E. die Aufsichtsbehörde es versäumt, derartige Abweichungen zu unterbinden.

Die geplante Bebauungsplanänderung hat eine Wertminderung unseres Grundstückes zur Folge und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität innerhalb unseres Gartens erheblich.

Wir bitten um Ablehnung des Antrages auf nachträgliche Änderung.

Abwägung:

Zu 1.

Zunächst ist festzuhalten, dass für das Änderungsgrundstück keine neue Bebauungsmöglichkeit geschaffen wird sondern hier immer Baurecht bestanden hat. Die Beschattung des Grundstücks der Einwender bei einem niedrigem Stand der Abendsonne wäre durch eine Bebauung auch vor der Bebauungsplanänderung bereits gegeben gewesen.

Die infolge der Erhöhung der Traufenhöhe um 0,25 m und der Festsetzung einer max. Firsthöhe von 9,50 m zusätzlich entstehende Beschattung während einer zeitlich begrenzten Spätsommerphase ist allenfalls als geringfügig und daher hinnehmbar anzusehen.

Damit eine weitere Beschattung des Grundstücks der Einwender nicht entstehen kann, wird für die nach den Planungen des Antragstellers in einer Entfernung von 3 m zum Grundstück der Einwender geplante Doppelgarage eine Festsetzung getroffen, wonach diese Garage nur mit einem Flachdach errichtet werden darf. Durch diese Festsetzung wird ein vertretbarer Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Vorteilen des Antragstellers durch die größere Nutzungsmöglichkeit des Hauptbaukörpers und den zu berücksichtigenden nachbarschützenden Belangen der Einwender geschaffen.

Zu 2.

Die Nutzung des Wohnhausdachbodens zu Wohnzwecken mit Giebel- bzw. Dachflächenfenstern wird bei einer Traufenhöhe von 3,75 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m in Kombination mit einer Dachneigung von 48° nicht auszuschließen sein. Selbst wenn der Dachboden des Wohnhauses nicht wohnlich genutzt wird, wird immer eine für ein Baugebiet typische Einsichtsmöglichkeit auf das Nachbargrundstück der Einwender durch mögliche Dachbodenfenster gegeben sein.

Durch die festzusetzende Flachdachbauweise für die geplante Doppelgarage wird die angesprochene Dachbodennutzung zu Lager- oder alternativ zu Wohnzwecken und damit die befürchtete Einsichtsmöglichkeit auf das Grundstück der Einwender ausgeschlossen.

Zu 3.

Inwieweit in der Vergangenheit gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstoßen worden ist, kann ohne eine konkrete örtliche Einzelprüfung nicht ermittelt werden. Diese Frage ist auch nicht Gegenstand oder Auslöser des Änderungsverfahrens.

Städtebauliche Argumente und Planungsperspektiven können im Laufe von Jahren und Jahrzehnten ihre Gültigkeit verlieren. Vor dem Hintergrund der immer wieder diskutierten Verdichtung von vorhandenen innerörtlichen Bebauungsplangebieten ist es legitim, zur Verbesserung der Ausnutzbarkeit dieser Grundstücke verträgliche Änderungen von Bebauungsplänen vorzunehmen.

Der Einwurf, die Bebauungsplanänderung würde sich wert mindernd auf das Grundstück der Einwender auswirken, ist nicht nachvollziehbar, da hinsichtlich der Baugebietsart keine Änderung vorgenommen wird, die weitere, u. U. einschränkende Nutzungsmöglichkeiten eröffnen könnte. Auch kann durch die angrenzende Wohnbebauung keine Minderung der Aufenthaltsqualität im Garten geltend gemacht werden.