

ANLAGE 4

Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1, Stellungnahme vom 06.11.2017: Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes erhebe ich Einwendungen. Im Einzelne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Änderung ist eine "Lex Hotel" mit dem Ziel, die Nutzung für das Hotel zu erhöhen, um die Gewinnmaximierung zu steigern. 	<p>Wird nicht berücksichtigt Die Gemeinde hat im Rahmen der Planungshoheit das Recht eigenständig Bebauungspläne aufzustellen, soweit dies erforderlich ist. Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in öffentlicher Sitzung am 11.10.2017 das Planungserfordernis erkannt und bestätigt und der Stadtverwaltung den Auftrag erteilt einen Bebauungsplan für das beschriebene Gebiet auszuarbeiten. Er sieht das Planungserfordernis gerade darin, dass eine zeitgemäße Nutzung der großmaßstäblichen Gebäude mit Ihren für die Altstadt bedeutenden Potenzialen derzeit nur eingeschränkt möglich ist. Zwei Aspekte sind im Zusammenhang mit der angestrebten Optimierung der Nutzungspotenziale explizit zu nennen. Zum einen besteht die Notwendigkeit das Dach stärker angemessen nutzen zu können. Zum anderen besteht im Bereich des Standortes für technische Anlagen zu Ver- und Entsorgung das Bedürfnis diese auf dem Dach unterzubringen. Das bestehende Baurecht lässt beide Entwicklungen aktuell nicht im erforderlichen Maße zu. Um die städtebauliche Situation der betroffenen Gebäude für die Zukunft zu verbessern bzw. weiterhin eine Nutzbarkeit der</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Hotelnutzung ist auch ohne die Änderung auf der Basis des bestehenden Bebauungsplanes möglich und machbar, oder auf welcher Basis wurde die Baugenehmigung für das Hotel erteilt? - Die „technische Aufbauten“ können selbstverständlich im Dachgeschoss des Gebäudes angeordnet werden, wenn man auf einige wenige Hotelzimmer verzichtet. Man benötigt dazu auch keinen "Star-Architekt", weiß Gott nicht! - Das vorgebrachte Argument, die technische Ver- und Entsorgungsanlagen können nur dort, und nicht im DG, untergebracht werden ist somit haltlos. - Der Einwand, dass dadurch die Rentabilität des Hotels zunichte gemacht würde, ist ein Vorwand, der einer 	<p>Strukturen zu ermöglichen muss der bisherige Bebauungsplan in Teilen geändert werden. Natürlich soll diese Optimierung auch für das angesprochene Gebäude Eisenbahnstraße 26 als Teil des Planbereiches greifen.</p> <p>Kenntnisnahme Es handelt im vorliegenden Bebauungsplan um eine Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße". Das jetzige Bebauungsplanverfahren sieht kein Erfordernis, die Art der baulichen Nutzung zu ändern, da die vorhandene Nutzung tatsächlich grundsätzlich bereits möglich ist. Dennoch soll mit dieser Planung – wie oben beschrieben – auf eine altstadtgerechte Optimierung der Nutzungsmöglichkeiten hingewirkt werden.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Tatsächlich kann auch die bereits vorhandene bzw. zulässige Gebäudekubatur für die technischen Aufbauten genutzt werden. Im Gebäude geht dies jedoch unverhältnismäßig stark zu Lasten der Nutzbarkeit, und auf der Hofseite zu Lasten des im Blockinnern angestrebten ruhigen Bereichs. Die vorliegende Bebauungsplanänderung formuliert daher örtliche Bauvorschriften, die die erweiterten Nutzungsmöglichkeiten zulassen und gleichzeitig die grundlegende Gestaltung des Baukörpers im Sinne der Altstadt sichern.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Auf einzelne Gebäude bezogene betriebswirtschaftliche Aspekte in</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Überprüfung nicht stand hält, da weltweit sogenannte "Boutique-Hotels" mit kleiner Zimmeranzahl erfolgreich betrieben werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ausweisung der "Privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" für die "Multifunktionale Verwendung und Parkierung" erfolgt ausschließlich deshalb, um dem Gastronom eine „Außenbewirtschaftung“ (s. Bauvorlage) zu ermöglichen damit eine Gewinnmaximierung erfolgen kann. - Eine städtebauliche Notwendigkeit ist schlichtweg vorgeschoben und haltlos. Denn erst vor wenigen Jahren wurde die Mauerstraße mit der Parkierungszone entlang der Stadtmauer zwischen Charlottenstraße und Eisenbahnstraße mit Aufwand (und Steuergeldern) neu gestaltet, ohne Platzbildung an der nun vorgesehenen Stelle. Wäre die Platzbildung so zwingend wie behauptet, so wäre sie sicherlich schon damals realisiert worden. Damals wie heute war und ist die Notwendigkeit an dieser Stelle ein „Stadträumle“ auszuweisen schlicht und ergreifend nicht begründbar und ein stadträumliches Klein-Klein. - Das Argument „für einen Gaststättenbetrieb ist eine Außenbewirtschaftung unabdingbar“ ist nicht stichhaltig. Es gibt landauf, landab unzählige Beispiele, die zeigen, dass auch ohne Außenbewirtung eine Gastronomie herausragend betrieben werden kann (mit und ohne Michelin-Sterne). 	<p>der Art der baulichen Nutzung sind nicht maßgeblicher Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Inhalte des Bebauungsplanes können auf diese aber natürlich deutliche Auswirkungen haben. Sie haben dabei nicht eine einzige Nutzungsmöglichkeit im Blick, sondern eine für die Entwicklung der vorliegenden städtebaulichen Struktur angemessen breite Nutzungsvielfalt zu ermöglichen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Im Bebauungsplanverfahren wurde es nicht als Ziel definiert einen Stadtraum an der Kreuzung Mauer-/Eisenbahnstraße zu bilden. Vielmehr ist es Aufgabe in der Planung – wie mehrfach beschrieben – die für die Entwicklung der vorliegenden städtebaulichen Struktur eine angemessen breite Nutzungsvielfalt zu ermöglichen und in diesem Punkt auch zurückliegende Maßnahmen weiterzuentwickeln. Dabei waren insbesondere die Belange des ruhenden Verkehrs in der Altstadt, die Belebung des öffentlichen Raumes der Altstadt und eine Flexibilisierung zwischen beiden Belangen Beweggründe für die getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Kenntnisnahme Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung einer Außenbewirtschaftungsfläche, trifft jedoch keine Aussage zu deren konkreter Umsetzung. Mit dieser Nutzung möglicherweise verbundene Konflikte sind bauordnungsrechtlich, außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu bewerten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Im übrigen ist die Frage zu stellen: Passt eine wie immer gestaltete "Außengastronomie", mit Lärmemissionen bis spät in der Nacht, in die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Gebäude mit "Altenwohnungen", deren Bewohner nachts in Ruhe schlafen möchten. - Übrigens, auf der gegenüberliegenden Seite von der Eisenbahnstraße besteht schon jetzt eine platzräumliche Erweiterung, allerdings nicht durch die Stadtmauer unterbrochen, mit einem Brunnen. <p>Ich stelle deshalb aus dem Vorgenannten den Antrag, dass die geplante Bebauungsplanänderung ersatzlos zurück genommen wird und somit der bestehende Bebauungsplan unverändert seine Rechtsgültigkeit behält.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die angesprochenen Flächen sind nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 11.10.2017 für die Aufstellung und die Auslegung des Bebauungsplanes gestimmt. Er bzw. das jeweils zuständige Gremium wird über den weiteren Fortgang der Planung beraten und beschließen.</p>