

ANLAGE 4

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

Anmerkung: Die Namen und Adressen der Bürger sind in dieser Auswertung anonymisiert. Die Namen und Adressen der Bürger sowie das Datum der Stellungnahme sind in einer gesonderten Namensliste zusammengestellt.

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	<p>Bürger 1 (vertreten durch Rechtsanwalt), Stellungnahme vom 04.06.2010:</p> <p><i>Eigentum unserer Mandantin</i> Wie Sie wissen, ist unsere Mandantin Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED], Flst.-Nr. 53/2, genutzt für Wohnnutzung und die historische Gaststätte "Räuberhöhle" mit Biergarten. Die Nutzung soll erhalten und das Gebäude saniert und modernisiert werden (Anlage: Vorentwurf 3 zur Planung unserer Mandantin).</p> <p><i>Bebauungsplanentwurf "Burgstraße"</i> Der Bebauungsplanentwurf "Burgstraße" vom 21.04.2010 verwirklicht mit der Festsetzung des WB 1 im Plangebiet mit der ausdrücklichen Zulässigkeit von "Wohngebäuden", aber auch "Schank- und Speisewirtschaften" sowie den sonstigen Festsetzungen einschließlich der Zulassung einer Tiefgarage wichtige Voraussetzungen für eine Fortführung der alteingesessenen und zum kulturellen Leben der Stadt zählenden "Räuberhöhle". Offen sind noch folgende Gesichtspunkte, die für eine zielführende Sanierung und damit Erhaltung der "Räuberhöhle" gesichert werden müssen:</p> <p><i>Erhaltung der Grundfläche des Bestandes des südlichen Grenz-</i></p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p><i>baus, Erhöhung um 30 cm</i> Die im Bebauungsplanentwurf durch Baugrenzen abgegrenzt überbaubare Fläche für das rückwärtige (südliche) Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 53/2 bleibt erheblich hinter dem Bestand des vorhandenen Grenzbaus zurück. Dafür ist weder ein Bedürfnis noch eine Notwendigkeit erkennbar. Der Gesichtspunkt des Bestandsschutzes, wie auch das städtebauliche Interesse am Erhalt der Gaststätte mit Biergarten erfordern die Festsetzung des baulichen Bestands ohne Beeinträchtigungen und somit ohne Reduzierung des heute vorhandenen Baus auf den bloßen Bestandsschutz. Es wird daher beantragt, die bebaubare Grundfläche des Grenzbaus entlang der Grenze zum Flst.-Nr. 51/6 auf die Grundfläche des bestehenden Schützenhauses aufzuweiten und so den Bestand abzusichern sowie eine Sanierung und Entwicklung auf dem Grundstück im Rahmen der Möglichkeiten, die bereits heute der Bestandsschutz bietet, festzuschreiben. Um die bauliche Ausnutzbarkeit dieses Grenzbaus sicherzustellen, ist zudem die Anhebung der zulässigen Höhen um 30 cm (also WH max. neu = 457,80; HbA max. = 458,80) erforderlich. Nur dies stellt die bauliche Ausnutzbarkeit des Grenzbaus sicher. Die vorgesehene Fassung des Bebauungsplanentwurfs würde zu planerisch-konstruktiven Einschränkungen führen; dies würde sich etwa bei der Dimensionierung von Unterzügen oder sonstigen konstruktiven Bauteilen auswirken.</p> <p><i>Zulassung einer Grenzmauer an der östlichen Grenze des Biergartenteils</i> An der östlichen Grundstücksgrenze des südlichen Grundstücksteils im Bereich der Biergartennutzung findet sich ebenfalls im</p>	<p>Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung und eine größere Wand- und Gebäudehöhe kann städtebaulich vertreten werden, da die zulässigen Grenzabstände eingehalten werden können und eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen nicht gesehen wird.</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Der Argumentation eines gewissen Schallschutzes durch eine Grenzmauer zur bereits vorhandenen Tiefgaragenabfahrt wird ge-</p>

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Bestand ein Gebäude, für das künftig keine Baugrenzen mehr vorgesehen sind, das somit auf den Bestandsschutz reduziert wird. Entsprechend der Vorstellung des Bebauungsplans soll in diesem Grundstücksbereich an der östlichen Grenze (zum Haus Burth) zukünftig keine Bebauung mehr vorgesehen werden. Das dort vorhandene frühere Nebengebäude sicherte aber einen gewissen Schallschutz in Richtung des benachbarten Gebiets. Um diese Funktion für die Zukunft sicherzustellen und den nachbarschaftlichen Frieden im Plangebiet zu erhalten, sollte in diesem Bereich eine Grenzmauer im Bereich der "Knödellinie" zwischen MK und WB 1 mit der zulässigen HbA entsprechend des Grenzbaus nach Süden zugelassen werden (siehe "Anlage", "Lageplan" bzw. "Erdgeschoss").</p> <p><i>Weiteres Vorgehen</i></p> <p>Wir bitten um Änderung des Bebauungsplanentwurfs mit diesen Maßgaben. Da es sich um auf das Grundstück unserer Mandantin begrenzte Änderungen handelt, ist anschließend eine abgekürzte öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angezeigt. Wir bitten um Rückmeldung über das weitere Vorgehen.</p>	<p>folgt. Die Höhe der Grenzmauer ist städtebaulich vertretbar.</p>