

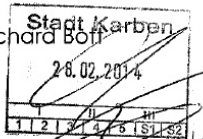
Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 180 „Fuhrweg II“ 2. Änderung

Beschlussvorschlag zur Abwägung

aufgrund der während der Offenlage
(vom 27. Januar bis einschließlich 28. Februar 2014)
eingegangenen Stellungnahmen der **Bürger**

Gerda und Dr. Burchard Bott



Bismarckstr.11
61184 Karben, den 28/02/2014
Telefon 06039-2581
Fax 06039-95161
E-Mail bott.karben@gmx.de

Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
Karben

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 180 „Fuhrweg II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß amtlicher Bekanntmachung vom 15.01.2014 können während der heute endenden Auslegungsfrist Anregungen zu den Planungen vorgebracht bzw. Stellungnahmen abgegeben werden. Von dieser Möglichkeit machen wir Gebrauch, und zwar als von den Planungen unmittelbar (positiv und negativ) Betroffene: Nachdem unser vor 46 Jahren in der Bismarckstraße gebautes Haus zu groß geworden war, haben wir 2012 im Plangebiet den Bauplatz Heinrich-Walter-Straße 10 (Flurstück 162) gekauft und bauen jetzt darauf für unsere älteren Tage ein kleineres Haus.

1. Bei unserer Entscheidung für den Bauplatz war seine **Lage an der öffentlichen Grünfläche südlich des Sonnenblicks** sehr wesentlich, die im Landschaftsplan zum Ursprungs-Bebauungsplan in Ziffer 2.3.9 treffend als Streuobstrelikt der früher typischen Übergangszone zwischen besiedelter Ortslage und freier Landschaft beschrieben wird.

Wir begrüßen es deshalb sehr, dass auch nach den neuen Planungen dieses Kleinod mit seinen Ostbäumen unangetastet erhalten bleibt und dass die Stadtverwaltung mit Hilfe des kürzlich aufgestellten Basaltsteinrings dieses Gebiet auch tatsächlich (z.B. gegen wildes Parken) verteidigt.

2. Was uns an unserem Bauplatz schon beim Erwerb weniger gefiel, war der benachbarte **Park(platz)streifen am südlichen Sonnenblick** (Flurstück 161). Wir erwarteten jedoch, dass dort – nach Abschluss der Bebauung wie in der Dorfelder Straße – die im Ursprungs-Bebauungsplan vorgeschriebenen Bäume gepflanzt würden, die zusam-

Stellungnahme Gerda und Dr. Burchard Bott vom 28. Februar 2014

zum Punkt 1

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- 2 -

men mit den vorgeschriebenen Hainbuchenhecken eine lebende Trennwand zum (ruhenden) Verkehr schaffen würden. Besonders reizvoll war schließlich für uns der Gedanke, dass unser an der Ecke Sonnenblick/Heinrich-Walter-Straße gelegener Wintergarten attraktiv mit dem gärtnerisch noch anzulegenden westlichen Zipfel des Parkstreifens harmonisieren würde; wir hatten sogar die Absicht, der Stadt die Pflege dieses Zipfels durch uns anzubieten.

Wir bedauern es deshalb außerordentlich, dass nach den geplanten Änderungen auf dem Parkstreifen nun überhaupt keine Bäume mehr gepflanzt und der Streifen in seiner ganzen Länge in einen einzigen öde gepflasterten Parkplatz verwandelt werden soll. Die Verwirklichung dieser Planung würde unsere Erwartungen und Wünsche empfindlich enttäuschen und ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Nord- und Südseite des Sonnenblicks ein für allemal zunichte machen. Wir möchten Sie daher davon überzeugen, dass der geplante radikale Wegfall aller gärtnerischen Unterbrechungen auf dem Parkstreifen nicht mit den schon im Jahre 2000 aus der Vorgeschichte der Örtlichkeit abgeleiteten landschaftsplanerischen Maßnahmen und auch nicht mit unseren schutzwürdigen Interessen vereinbar ist:

a) Vorgeschichte der Örtlichkeit

Der Landschaftsplan der Stadt Karben zum Ursprungs-Bebauungsplan enthält in seiner Fassung vom 25.08.1999/30.11.2000 eine Karte des Plangebiets, die seinen ursprünglichen Zustand vor Planung und Bebauung eindrucksvoll wiedergibt (Anlage 1): Eine große gleichförmig agrarisch genutzte Fläche wird in ihrem nördlichen Teil von West nach Ost von dem markanten Streifen der Flurstücke 4/3 (und 4/4) durchschnitten; es handelt sich um das schon erwähnte Streuobstgebiet, auf dem man hier immerhin noch 9 größere und 9 kleinere Bäume zählen kann.

Dieser Streuobstbestand wird in einem Schreiben des Amtes für Naturschutz und Landschaftsplanung vom 29.05.2000, das an die Planer gerichtet war, als besonders geschützter Lebensraum nach § 23 Abs.1 HENatG bezeichnet, für den textliche Festsetzungen zur Nut-

zum Punkt 2

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es werden zu Beginn und am Ende des Parkstreifens zwei Bäume festgesetzt (vgl. auch Seite 7 des Abwägungsvorschlags)

- 3 -

zung und Pflege erforderlich seien, „die den dauerhaften Erhalt des geschützten Lebensraumes sicherstellen.“

b) Landschaftsplanung: Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen

Den stärksten Eingriff in den zu schützenden Lebensraum brachte der geplante Straßenbau, insbesondere die Querung des Streuobstbestandes durch die spätere Heinrich-Walter-Straße, die zum Verlust mindestens eines großen Baumes und zur Abtrennung des später als W 1 ausgewiesenen Teilgebietes führte; auf der restlichen Grünfläche, als „Spielplatz“ und „Kindergarten“ ausgewiesen, wurden nur noch 8 große und keine kleinen Bäume mehr gezeigt (Vorentwurf des Landschaftsplans vom 09.02.2000 – Anlagen 2a und 2b). Nachteilig war auch die horizontale Einzwängung des Streuobstrelikts zwischen die nördliche Feldweidstraße und den südlichen Sonnenblick, der noch dazu nicht nur dem fließenden, sondern mit einem Parkstreifens auch dem ruhenden Verkehr gewidmet wurde.

Interessant für die von den jetzt geplanten Änderungen betroffenen Anlieger des südlichen Sonnenblicks ist es, dass und wie die Landschaftsplanung die Eingriffe in den geschützten Lebensraum zu kompensieren suchte. Am besten zeigt dies der schon genannte Vorentwurf des Landschaftsplans: Hier werden nach der Legende als „ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND GRÜN-ELEMENTE, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT“ nicht nur der schon bisher geschützte Lebensraum zeichnerisch dicht gepunktet dargestellt, sondern ebenso der nördlich des Sonnenblicks gelegene, von fünf Bäumen aufgelockerte Parkstreifen, der wohl für die verlorenen kleinen Bäume entschädigen soll und jedenfalls zeichnerisch zu einem Teil des öffentlichen Grüns gemacht wird. Diese Zielsetzung wird noch dadurch unterstrichen, dass für die Südgrenze der am südlichen Sonnenblick gelegenen Grundstücke eine durchgehende Hainbuchenhecke „als einheitliches, raumbildendes Element zwischen privatem Garten und öffentlichem Raum“ vorgeschrieben wird. Diese Kompensationsmaßnahmen wurden dann im Zuge der Planaufstellung unverändert in den Ursprungs-Bebauungsplan übernommen.

- 4 -

In der Begründung zu diesem Bebauungsplan (deren Datum uns unbekannt ist) wird übrigens in Ziffer 16.3 erwähnt, das die Stadt für die Eingriffe in den besonders geschützten Lebensraum parallel zum Bauleitplanverfahren einen Befreiungsantrag nach § 23 Abs.4 HENatG bei der Oberen Naturschutzbehörde gestellt hat. Auch wenn wir weder diesen Antrag noch den Befreiungsbescheid kennen, gehen wir nach aller Wahrscheinlichkeit sicherlich nicht fehl in der Annahme, dass die in die Planung eingebauten Kompensationsmaßnahmen auf dem Parkstreifen auch dem Zweck dienen, die Befreiung zu erlangen. Trifft das aber zu, so können solche Maßnahmen, die Voraussetzung der Befreiung waren, später nicht einfach wieder kassiert werden, nachdem im Ursprungs-Bebauungsplan von der Befreiung Gebrauch gemacht wurde. Dieser Aspekt wird verständlicherweise in der sehr lapidaren Begründung der 2. Änderung (vgl. Ziffer 6.7) nicht erörtert, er könnte aber bei entsprechender Aufklärung der Zusammenhänge z.B. in einem Normenkontrollverfahren insoweit zu einem Scheitern der 2. Änderung führen.

c) Planungssicherheit und Vertrauensschutz

Als wir 2012 unseren Bauplatz an der Ecke Heinrich-Walter-Straße/Sonnenblick erwarben, war uns die skizzierte Vorgeschichte der Örtlichkeit ebenso unbekannt wie die genannten bzw. vermuteten landschaftplanerischen Zusammenhänge der Bauleitplanung. Wir kannten nur den Ursprungs-Bebauungsplan. Er war die Grundlage unseres Bauplatzerwerbs und unserer Bauplanung. Dabei, insbesondere bei der Planung des aufwendigen Wintergartens, haben wir selbstverständlich wie üblich auch die landschaftliche Gestaltung unserer unmittelbaren Umgebung mit einbezogen, die sich ja aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergab. Wir planten so auf einer für sicher gehaltenen Basis die Einbettung des Wintergartens in unseren Garten, der an dieser Stelle leider sehr schmal ist, und deshalb darüber hinaus in den grünen Zipfel des Parkstreifens (Anlage 3). Aber wir wollten den Wintergarten nicht als eine Art Wächterhäuschen, das über einem 45 m Meter langen Parkplatz thront, der durch keinerlei Grün unterbrochenen zu seinen Füßen beginnt.

- 5 -

Wir plädieren deshalb überzeugt und leidenschaftlich für Planungssicherheit und gegen überraschende und unnötige Änderungen. Wir sind erfreut, dass unser Vertrauen in die Erhaltung der öffentlichen Grünfläche südlich des Sonnenblicks honoriert wird, sind aber zugleich tief enttäuscht, dass es bei der beabsichtigten radikalen Umplanung des Parkstreifens verletzt werden würde.

Denn um eine nicht zu rechtfertigende Verletzung würde es sich in der Tat handeln: Die Planungssicherheit ist zwar kein absolut garantiertes Rechtsgut. Es ist aber anerkannt, dass ein Bebauungsplan, der ja in einem aufwendigen und langwierigen Verfahren unter vielfältiger Beteiligung und nach sorgfältiger Interessenabwägung zustande kommt, erhebliche und langfristige Auswirkungen auf die Verfügbarkeit, den Wert und die Erscheinung der Flächen hat; durch den rechtskräftigen Plan wird ein relativ hoher Grad an Verlässlichkeit für alle Beteiligten und Betroffenen erzeugt. Nur bei zwingenden Gründen des öffentlichen Wohls muss der Vertrauensschutz zurücktreten. In Ziffer 6.7 der Begründung zur 2. Änderung wird indessen nur ausgeführt, im Bereich nördlich des Spielplatzes würden keine Bäume mehr festgesetzt, „um in diesem zentralen Bereich die Möglichkeit von mehr öffentlichen Parkplätzen zu schaffen.“

Abgesehen davon, dass diese Begründung in ihrer tatsächlichen oder gespielten Ahnungslosigkeit bezüglich der Geschichte der Bauleitplanung (vgl. oben Buchstabe b) kaum zu überbieten ist, benennt sie auch keinen zwingenden Grund zur Durchbrechung der Planungssicherheit. Die öffentliche Verwaltung wird nie so viele Parkplätze schaffen können, wie es einer autovernarnten Bevölkerung recht wäre, die aber zugleich nicht bereit ist, hinreichend eigene Stellplätze zu schaffen und sie auch einsatzfähig zu halten. Wir kennen in Karben viele Fälle der Zweckenfremdung von Garagen, die zur Unterbringung vieler Sachen, aber nicht als Stellplatz genutzt werden. Wenn dann fast jeder Erwachsene sein eigenes Auto fährt und auch die Kinder oft sehr früh damit ausgestattet werden, kommt es sehr schnell zur ungerechtfertigten oder jedenfalls nicht förderungswürdigen Inanspruchnahme öffentlichen Parkraums, dessen Vermehrung wir deshalb nicht als überzeugenden Grund für die Preisgabe der Planungssicherheit ansehen können.

- 6 -

d) Anträge

Im Interesse der Planungssicherheit, also zum Schutz des Vertrauens in den Bestand des Ursprungs-Bebauungsplans beantragen wir

aa) in erster Linie, diesen Bebauungsplan unverändert zu lassen, also den Parkstreifen weiterhin mit Unterbrechung durch fünf Bäume auszuweisen;

bb) hilfsweise, diesen Bebauungsplan nach Maßgabe des von der Stadt bereits durch planwidrige Pflasterung geschaffenen Istzustands dahin zu ändern, dass eine Unterbrechung durch nur noch drei Bäume ausgewiesen wird;

cc) ganz hilfsweise, je einen Baum nur noch auf dem westlichen und dem östlichen Zipfel des Parkstreifens auszuweisen.

Bei jeder dieser Lösungen sind wir gern bereit, die gärtnerische Anlage und Pflege des westlichen Zipfels zu übernehmen, sei es durch einen beiderseits unkündbaren Vertrag mit der Stadt oder nach Erwerb des Zipfels zu einem angemessenen Kaufpreis (vgl. die geplante Veräußerung von W1, W2 und F zur gärtnerischen Nutzung). Dadurch würde sich diese Stellungnahme erledigen.

Uns ist bekannt, dass unsere Nachbarn Eheleute Kunisch als Eigentümer des ebenfalls am Parkstreifen gelegenen Hauses Sonnenblick 7 (Flurstück 160) bezüglich des östlichen Zipfels bereits mit ähnlicher oder gleicher Zielsetzung im Rathaus vorstellig geworden sind und wohl einen positiven Bescheid erhalten haben.

Mit freundlichen Grüßen



zum Punkt 2

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es werden zu Beginn und am Ende des Parkstreifens je ein Baum, also insgesamt zwei Bäume festgesetzt.

Diese dienen der Gestaltung und Strukturierung des Straßenraums und stehen nördlich der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), so dass sie auch in einem Zusammenhang mit den bereits vorhandenen Bäumen stehen.

Zugleich wird zwischen den Bäumen eine durchgehende Fläche für Parkplätze von 32,50m gesichert, die Platz für 5 Stellplätze à 6,50m bietet.

Antje Grunenberg-Heuer

Ernst Heuer

Fuhrweg 28

61184 Karben



Karben, 26.2.2014

Magistrat der Stadt Karben

Rathausplatz 1

61184 Karben

Fuhrweg II; 2. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anlieger des angrenzenden Baugebiets Fuhrweg I und hatten uns bereits zu dem Bebauungsplan Fuhrweg II in der Stellungnahme vom 28.2.2001 kritisch geäußert. Die nunmehr geplante 2. Änderung des Bebauungsplans halten wir für städtebaulich verfehlt. Die Planung dient offenkundig in erster Linie privaten Interessen Einzelner; eine am Gemeinwohl aller Einwohner orientierte städtebauliche Konzeption wird mit der Planung nicht verfolgt.

Wir sind dagegen, dass bislang als öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen ausgewiesene Grundstücke in private Grundstücke (Gärten) umgewandelt werden. Das städtebauliche Interesse kann nicht darin bestehen, die Grundstücksfreiflächen Einzelner zu vergrößern und gleichzeitig ortsnahe Ausgleichsflächen, die für die Vögel sehr nützlich sind, sowie den Kommunikations- und Erholungsraum zu Lasten aller innerhalb des Baugebiets und der angrenzenden Baugebiete einzuschränken oder ganz zu beseitigen. Die bislang von der Stadt vernachlässigten Ausgleichsflächen und öffentlichen Grünflächen bedürfen vielmehr der Aufwertung (z.B. Nachbepflanzung und regelmäßige Pflege, Aufstellen von Bänken), um damit das gesamte Baugebiet für alle Anlieger als Raum der Kommunikation attraktiver und lebenswerter zu machen und das Kleinklima in dem dicht bebauten Wohngebiet zu verbessern.

Konkrete Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden weder in dem Bebauungsplan festgesetzt noch näher bezeichnet.

Die zunehmende Veräußerung öffentlicher Grünflächen an Private führt zu einem stärkeren Rückzug der Menschen in ihre vier Wände und ist der Förderung des Gemeinschaftssinns nicht dienlich. Aber auch der Bewegungsraum für Kinder, welche die öffentlichen Freiflächen heute als Spielfläche benutzen, wird weiter eingeschränkt. Es ist noch nicht einmal auf der Höhe der bisher für die

Stellungnahme Antje Grunenberg-Heuer und Ernst Heuer vom 26. Februar 2014

zum Punkt Privatisierung von öffentlichen Grünflächen

Die Bedenken werden nicht geteilt. Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Ausgleichsflächen bleiben als Grün- und Freiflächen erhalten.

Für die W1-Fläche wurde ein Artenschutz-Gutachten beauftragt. Auf den privaten Grünflächen Zweckbestimmung Garten wurde im Bereich der Stellplätze ein Baum als anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen festgesetzt

zum Punkt Ausgleichsmaßnahmen

Der Anregung wird gefolgt.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend berechnet.

zum Punkt Verbindungsweg

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Ein Weg ist südlich der W1-Fläche festgesetzt. Ein Weg im Bereich Containerstandort war im bisherigen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

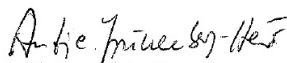
Glascontainer vorgesehenen Freifläche ein Verbindungsweg geplant, so dass die Verbindung zwischen den Baugebieten Fuhrweg I und II für die Kinder und Fußgänger unattraktiver gemacht wird.

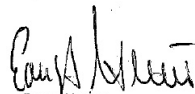
Den Wegfall der Baumbepflanzung zur Einrahmung der Stellplätze nördlich der Spielplatzfläche lehnen wir entschieden ab. Gerade in den Sommermonaten, in denen zukünftig mit immer größerer Hitze zu rechnen ist, sind die ohnehin schon wenigen Straßenbäume für ein günstiges Kleinklima unverzichtbar und verhindern auch eine Aufheizung der Autos an Sommertagen. Bereits im Bereich von Fuhrweg I mussten wir die Negativverfahren machen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbäume nicht gepflanzt bzw. nicht nachgepflanzt worden sind und es im Sommer zur Aufheizung der Straße kommt. Aus diesem Grund sprechen wir uns auch gegen die Streichung der Festsetzung aus, dass der Anteil an Stauden und/oder Gehölzpflanzungen mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche betragen muss.

Die Zulassung von Stellplätzen in den neu als Gärten ausgewiesenen Flächen widerspricht dem Nutzungszweck und führt zu einer noch höheren Versiegelung des ohnehin bereits dicht bebauten Wohngebiets und verschlechtert das lokale Kleinklima.

Völlig unverständlich ist für uns die Zulassung von andersfarbigen Dächern. Nachdem nahezu sämtliche Grundstücke bebaut sind, empfinden wir es gestalterisch als völlig verfehlt, neben den bereits vielen vorhandenen roten Dächern auf einmal auch dunkelgrüne oder dunkelblaue Dächer zuzulassen. Befremdlich finden wir, dass offenbar bereits einzelne Abweichungen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen wurden.

Genauso wenig verstehen wir, warum die Bodenfreiheit der Einfriedungen von 10 cm abgeschafft wird. Diese Regelung, die von den Umweltverbänden zu Recht regelmäßig eingefordert wird, dient vor allem dem freien Durchlauf der Igel, wovon es zahlreiche in den Baugebieten Fuhrweg I und II gibt. Wir selbst haben schon erlebt, wie ein Igel zwischen einem Zaun und dem Bodensockel feststeckte und wir ihn nur mit kräftigem Druck aus seiner misslichen Lage befreien konnten.


Antje Grunenberg-Heuer


Ernst Heuer

zum Punkt Wegfall der Baumpflanzung

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Es werden zwei Bäume festgesetzt.

zum Punkt Stauden, Gehölzpflanzungen

Die Bedenken werden nicht geteilt.

In den textlichen Festsetzungen unter 6.5 ist u.a. festgesetzt, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen ist. Durch die Streichung der Festsetzung bezüglich Stauden und Gehölzen erfolgt keine Aufheizung.

zum Punkt Stellplätze in Gärten

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Auf den privaten Grünflächen Zweckbestimmung Garten wurde im Bereich der Stellplätze ein Baum als anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen festgesetzt

zum Punkt Dachfarben

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Mit der Festsetzung wird mehr auf die Gestaltungswünsche der Bürger eingegangen.

zum Punkt Bodenfreiheit

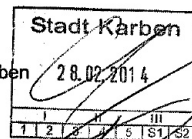
Die Bedenken werden nicht geteilt.

Im Ursprungs-Bebauungsplan war festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen mit einem bis 1,30m hohen Zaun hergestellt werden **können**, der mindestens 10 cm Bodenfreiheit hat. Hier handelte es sich um eine nicht verbindliche „Kann“-Vorschrift. Das bedeutet, andere Einfriedungen waren bisher ebenfalls zulässig. Die Streichung dient der Klarstellung.

Sabine und Kurt Kaltoven
Heinrich Walter-Straße 15
61184 Karben

Karben, den 06.02.2014

Magistrat der Stadt Karben
Rathausplatz 1
61184 Karben



Offenlegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 180 „Fuhrweg II“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlieger des o.a. Baugebietes „Fuhrweg II“ nehmen wir zu dem ausgelegten Änderungsentwurf Stellung und erheben folgende Einwendungen:

Festsetzung „private Grünflächen; Zweckbestimmung Garten“ anstelle der bisherigen Festsetzung „Flächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen“. Die ökologischen Flächen sind seinerzeit zu Gunsten der umgebenden Bebauung festgesetzt worden. Die verharmlosende Formulierung in der Begründung, dass eine private Grünfläche ähnliche ökologische Funktionen erfüllen soll, liegt neben der Sache. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche lässt eine intensive Benutzung durch Gartenanlagen, englischen Rasen und dergleichen zu. Damit wird eine völlig andere Nutzung mit Blick auf die seinerzeit festgesetzte Ausgleichsfunktion erreicht.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die ursprünglichen Parzellen 4/3 und 4/4 der Flur 9 als besonders geschützter Lebensraum nach § 23 (1) Nr. 5 HeNatG einzustufen sind. Für die Querung dieser Fläche durch die Erschließungsstraße wurde seinerzeit eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 23 (4) HeNatG erteilt. Es ist nicht behauptet worden und auch nicht nachvollziehbar, dass diese Flächen eine mindere Schutzwürdigkeit aus naturschutzfachlicher Sicht haben könnten. Diese (Schutzwürdigkeit) ist eher in den letzten Jahren gestiegen. Schließlich widerspricht die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes der Regelung des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 (g) BauGB, wonach die Darstellungen von Landschaftsplänen bei der Aufstellung – das gilt selbstverständlich auch für die Änderung – von Bebauungsplänen insbesondere zu berücksichtigen sind. Im seinerzeit beschlossenen Landschaftsplan ist ausdrücklich die Forderung erhoben worden, dass der Ausgleich im Bebauungsplan festzulegen ist, wie dies dann auch im rechtskräftigen Bebauungsplan umgesetzt wurde. Die damalige Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbunden mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen) entfaltet auch nachbarschützende Funktionen, insbesondere zu Gunsten der unmittelbar anliegenden Grundstücke/ Grundstückseigentümer. Die lapidare Formulierung in der Begründung zur beabsichtigten Bebauungsplanänderung Ziffer 6.7, „Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume werden nicht übernommen“, reicht für eine qualifizierte Begründung einer solchen Regelung nicht aus.

Die Festsetzung unter Ziffer A 4 betreffend private Stellplätze auf einer festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten ist widersprüchlich. Auf

**Stellungnahme Sabine und Kurt Kaltoven
vom 6. Februar 2014**

zum Punkt private Gärten, ökologische Funktion

Die Bedenken werden teilweise geteilt.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

In der Begründung ist nicht formuliert, dass die Flächen ähnliche ökologische Funktionen erfüllen sollen, sondern dass es sich ebenfalls um Grün- und Freiflächen handelt. Die Biotopwert-Differenz wird berücksichtigt, die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung neu berechnet.

Für die W1 Fläche (Bereich des Flurstücks 4/3) wurde ein artenschutzfachliches Gutachten beauftragt. Auf den privaten Grünflächen Zweckbestimmung Garten wurde im Bereich der Stellplätze ein Baum als anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen festgesetzt

zum Punkt Festsetzung Stellplätze und privates Grün

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Festsetzung von privater Grünfläche in Kombination mit einer Festsetzung zu Stellplätzen ist möglich. Die Zweckbestimmung privater Garten wird durch die textlichen Festsetzungen weiter definiert. Die Zahl der Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Karben beschränkt, in §5 steht dort: „Maximal 50 % der Länge oder max. 5.00 m der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze eines Baugrundstückes darf durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden.“

privaten Grünflächen ist nur das Anlegen einer Grünfläche möglich, nicht aber die Schaffung von privaten Stellplätzen. Im Übrigen ist die Festsetzung von Stellplätzen darauf angelegt, die im ursprünglichen Bebauungsplan als wichtig erachtete Ausgleichsfunktion und städtebauliche Gliederung völlig zu zerstören, insbesondere durch die angestrebte Möglichkeit auf der gesamten Grundstücksbreite in einer Tiefe von bis zu 5 m Stellplätze zu schaffen.

Es wird in Zweifel gezogen, ob die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen. Die Wegnahme der ökologischen Funktion der betroffenen Grundstücke, wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan besonders hervorgehoben worden ist, stellt eine Änderung des Grundzuges der Planung dar. Die Plangeberin hat dies offensichtlich selbst auch so gesehen; denn sie hat ausdrücklich die Erforderlichkeit einer frühzeitigen Beteiligung gesehen und in der Begründung zur Änderung dokumentiert, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für Ende 2013 vorgesehen sei. Jedoch wurde zu diesem Zeitpunkt, nämlich am 13.12.2013 schon die Offenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Karben beschlossen. Somit ist eine frühzeitige Beteiligung nicht erfolgt. Soweit auf ein Rundschreiben in der Schilderung des Verfahrensablaufes unter 1.3 verwiesen wird, ist diese Behauptung in Abrede zu stellen. Die betroffenen Eigentümer/ Anwohner sind keineswegs angehört worden. Mithin dient die Anwendung des § 13 BauGB nur dazu, in rechtswidriger Weise von einer Umweltprüfung abzusehen.

Die Behauptung in der Begründung des vorgesehenen Änderungsbebauungsplanes, die Stellplatzsituation werde durch die Planung entschärft ist unzutreffend. Indem die ursprünglich festgesetzte Möglichkeit der Schaffung eines zusätzlichen parallel zur Straße angeordneten Stellplatzes mit dem Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Karben entfallen soll, wonach maximal 50 % der Länge oder maximal 5,00 m der an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden darf, können zukünftig weniger Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken hergestellt werden. Im Hinblick auf das sehr kinderreiche Gebiet und die zu erwartende Fahrzeugschwemme wird sich diese Problematik erneut auf die verbliebenen öffentlichen Grünflächen verlagern, für deren Erhalt bereits im Jahr 2008 eine Petition mit 95 Unterschriften der Anwohner an den Magistrat der Stadt Karben übergeben wurde.

Laut Begründung so wie der zeichnerischen Darstellung werden die anzupflanzenden Bäume auf den Verkehrsflächen (Parkstreifen) weitgehend übernommen. Lediglich im Bereich nördlich des Spielplatzes werden keine Bäume mehr festgesetzt, um in diesem zentralen Bereich die Möglichkeit von mehr öffentlichen Parkflächen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird auf die Eingabe der Anwohner des oberen Drittels des Baugebietes vom Juni 2012 verwiesen, worin der Magistrat gebeten wurde, zeitnah der weiteren massiven Bebauung gerade in diesem Bereich und der daraus resultierenden Stellplatzverlagerung in die Grünflächen, die eine Gliederung des Baugebietes und eine Verbindung zur offenen Landschaft herstellen, entgegenzuwirken. Dem Ansinnen wurde nicht entsprochen, eine Antwort steht bis heute aus. Vielmehr wird mit der beabsichtigten Planänderung (Ansiedlung von privaten Stellplätzen auf der bislang ausgewiesenen Ausgleichsfläche und Verzicht auf das Straßenbegleitgrün) der bereits im Juni 2012

zum Punkt Wahl des Verfahrens

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Voraussetzungen des §13 sind erfüllt, die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB ist demzufolge zulässig, eine frühzeitige Beteiligung ist rechtlich nicht vorgeschrieben. Die Formulierung in der Begründung wird geändert, um dies deutlicher zu erklären.

Die Bürger wurden dennoch durch die Fragebogen-Aktion im Juli 2013 frühzeitig auf die Planung aufmerksam gemacht und hatten die Möglichkeit sich zu äußern.

Die relevanten Umweltbelange wurden berücksichtigt und dargestellt, die Bilanzierung wird erstellt.

zum Punkt Stellplatzsituation

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Etwaige Veränderungen der Stellplatzsituation durch die Änderung der Stellplatzsatzung der Stadt Karben sind nicht durch den Bebauungsplan bzw. seine Änderung zu verantworten.

Die Anordnung der Stellplätze obliegt dem Bauherren.

zum Punkt Parkstreifen

Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Im Bereich des Parkstreifens werden zwei Bäume festgesetzt.

thematisierten Ghettoisierung des nördlichen Bereiches der Heinrich-Walter-Straße Vorschub geleistet.

Im oberen Bereich der Heinrich-Walter-Straße fehlt das Planzeichen „geplante Einbahnstraße nach STVO“.

Die unter B 4 getroffene Festsetzung von im Vorgartenbereich zulässigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m schränkt den ohnehin sehr knapp bemessenen Verkehrsraum (5,50 m; Einbahnstraßen 4,75 m) zusätzlich optisch ein und verstärkt den Eindruck der Enge im gesamten Baugebiet.

Die durch marginale Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen (Dachfarbe, Größe der in den Vorgärten festgesetzten Bäume, max. Zweigeschossigkeit etc.) implizierte städtebauliche Anforderung zur Bebauungsplanänderung zu einem Zeitpunkt, zu dem bereits 85 der festgesetzten 92 Baufenster mit zum Teil entsprechenden Befreiungen bebaut bzw. eine Baugenehmigung für deren Bebauung erteilt wurde (von den verbliebenen 7 Baufenstern befinden sich 3 „unter“ der bestandsgeschützten landwirtschaftlichen Halle im Süden des Plangebietes) wird infrage gestellt. Vermutet werden vielmehr rein wirtschaftliche Interessen der Stadt Karben, die kein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 BauGB darstellen und somit keine Bebauungsplanänderung rechtfertigen.

Mit freundlichen Grüßen



Sabine Kaltoven



Kurt Kaltoven

zum Punkt Einbahnstraße

Der Anregung wird gefolgt.

Das Planzeichen wird ergänzt.

zum Punkt Einfriedungen

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine Einfriedung von 0,80m wird festgesetzt um zu verhindern, dass Kinder unmittelbar aus der Haustür auf die Straße laufen können. Die Höhe von max. 0,8m sichert Blickbeziehungen und verhindert eine Abschottung der Vorgärten vom öffentlichen Raum.

zum Punkt Planerfordernis

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke haben sich einige Festsetzungen als zu überarbeiten entwickelt, wie z.B. die Einfriedungen im Vorgarten, die für Familien mit Kindern oder Hunden wichtig sind als eine Sicherheit vor dem Weg- bzw. auf-Die-Straße-Laufen (vgl. vorherigen Punkt).

Die gewünschten Änderungen betreffen zwar nicht die Grundzüge der Planung, es ist aber dennoch eine Plan-Änderung erforderlich.

Horst Scheller
 Ausserhalb 21
 61184 Karben
 Mobil: 0160/1186123



27.02.2014

Stadt Karben
 DER MAGISTRAT
 Bürgermeister Guido Rahn
 Rathausplatz 1
 61184 Karben

Widerspruch Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 180 „Fuhrweg II“, 2. Änderung gem. § 4 (2) und § 3 (2) BauGB im Stadtteil Rendel

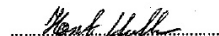
Sehr geehrter Herr Rahn,

wir beziehen uns auf die oben aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanes und möchten bitten, die in Ihrem Schreiben aufgeführte Bezeichnung unserer Halle als Scheune, um die Bezeichnung Mehrzweckhalle zu korrigieren, da diese Mehrzweckhalle nicht nur zum Betrieb des landwirtschaftlichen Betriebes dient. Aus diesem Grund sollten die Flurstücke der Mehrzweckhalle als Mischgebiet geführt werden, um damit auch den Emissionen gerecht zu werden, die dort entstehen können.

Weiterhin bitten wir den südlich und teilweise auch östlich gelegenen Streifen, welcher als Ausgleichsfläche dienen sollte, nicht mit in den Bebauungsplan aufzunehmen und weiterhin als Außenbereich zu führen, da vermieden werden soll, dass die an unseren landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Grundstücke bebaut werden. Denn bereits in der Vergangenheit gab es sehr häufig Beschwerden von den Anwohnern bezüglich der Geräusche und der Staubentwicklung, die von unserem Betrieb ausgehen. Den Eigentümern der an unseren landwirtschaftlichen Betrieb angrenzenden Grundstücke ist bis heute nicht bewusst, dass unser Betrieb Bestandsschutz hat und alle von unserem Betrieb ausgehenden Störfaktoren hingenommen werden müssen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Freundliche Grüße


 Horst Scheller

**Stellungnahme Horst Scheller
 vom 27. Februar 2014**

zum Punkt Bezeichnung Scheune und Mischgebiet

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Die Bezeichnung wird erweitert. Ein Mischgebiet wird nicht ausgewiesen, Ziel des Bebauungsplans Fuhrweg II ist die Ausweisung eines Wohngebiets, dies ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

zum Punkt Ausgleichsfläche

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der südlich angrenzenden Flächen als Ortsrandeingrünung werden diese in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird wie auch von Hr. Scheller gewünscht eine Bebauung in diesem Bereich verhindert und eine Pufferzone zwischen Allgemeinem Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche gesichert.

zum Punkt Bestandsschutz / Störfaktoren

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.