

Stadt Karben

Bebauungsplan Nr. 213 „Am Park“

Beschlussvorschlag Abwägung

aufgrund der während der Offenlage gem. §3 (2) BauGB
(vom 18. Januar bis einschließlich 19. Februar 2016)
eingegangenen Stellungnahmen der **Bürger**

From:Pohlmann&Company +49 89 217584171 15/02/2016 11:04 #178 P.001/007



Pohlmann & Company - Rechtsanwälte LLP
Nymphenburger Straße 4, 80335 München

Stadt Karben
- Fachbereich 5 -
Rathausplatz 1
61184 Karben



Vorab per Telefax: 06039/481-300

München, 15. Februar 2016

**Offenlage Bebauungsplan Nr. 213 „Am Park“,
Einwendungen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die rechtlichen Interessen folgender Anwohner „Am Park“ („Bestandsanleger“), deren Gebäude/Grundstücke östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzen:

Bestandsanleger	Grundstück
Silke Schlemminger	Ecke Bahnhofstraße 49/Hessenring
Gisela Koeser-Ruhl	Ecke Bahnhofstraße 47/Hessenring/Am Park
Harald Ruhl	Am Park 26
Martin Eich	Am Park 24
Peter Krennrich	Am Park 20
Inge Krennrich	Am Park 20
Dagmar Habermann	Am Park 18
Christoph Rütter	Am Park 18
Friedrich Roth	Am Park 16A

Pohlmann & Company - Rechtsanwälte LLP (Limited Liability Partnership), Companies House, Cardiff, Wales, Nr./no. OC372104. Sitz: London, England. Registrierte Geschäftsadresse: 20-22 Bedford Row, London, WC1R 4EJ, England. Niederlassung: Gürtelstraße 49, 60325 Frankfurt a.M., Deutschland. Die Bezeichnung "Pohlmann & Company" bezieht sich auf Pohlmann & Company - Rechtsanwälte LLP, "Partner" bezieht sich auf die Gesellschafter (members) oder Mandatler (employees) der Pohlmann & Company - Rechtsanwälte LLP. Liste der Gesellschafter: www.pohlmann-company.com.

**Stellungnahme der Pohlmann Company
vom 15. Februar 2016**

Vertreter folgender Anwohner:

- Silke Schlemminger
- Gisela Koeser-Ruhl
- Harald Ruhl
- Martin Eich
- Peter Krennrich
- Inge Krennrich
- Dagmar Habermann
- Christoph Rütter
- Friedrich Roth
- Sandra Roth
- Reinhard Schley
- Dagmar Schley
- Jörg Meisinger
- Inra Meisinger
- Günther Pletzsch
- Hannelore Pletzsch

From:Pohlmann&Company +49 89 217584171 16/02/2016 11:04 #178 P.002/007

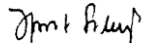
Sandra Roth	Am Park 16A
Reinhard Schley	Am Park 16
Dagmar Schley	Am Park 16
Jörg Meisinger	Am Park 14
Inra Meisinger	Am Park 14
Günther Pietzsch	Am Park 12
Hannelore Pietzsch	Am Park 12

Entsprechende Vollmacht wird anwaltlich versichert und auf Anforderung zu Ihren Akten nachgereicht.

Namens und in Vollmacht dieser Bestandsanlieger tragen wir - innerhalb der für die Offenlegung mitgeteilten Frist - die aus den Anlagen ersichtlichen Einwendungen vor, die allesamt **abwägungserheblich** und deshalb bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Zusätzlich behalten wir uns vor, in formeller Hinsicht geltend zu machen, dass bestimmte Unterlagen über die geplante Durchgangsstraße nicht bereits bei Beginn der Offenlegung eingesehen werden konnten, sondern erst nachträglich vorgelegt wurden.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Horst Schlemminger)
- Fachanwalt für Verwaltungsrecht -

Anlagen

Seite 2 von 7

zum Punkt Unterlagen zur Offenlegung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Unterlagen des Bebauungsplans lagen vollständig von Beginn der Offenlage an vor.

Anlage 1

Einwendung: Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zwischen dem Plangebäude Nr. 4 und den östlich angrenzenden Bestandsanliegern mögen die Abstandsflächenvorschriften nach der Hessischen Bauordnung (HBO) gerade noch einhalten. Nach der Rechtsprechung (z.B. VGH Mannheim, Urteil vom 28.05.2013) darf die Gemeinde in Sachen „Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bestandsbebauung“ jedoch nicht allein auf die Einhaltung der HBO-Vorschriften abstellen. Diese Betrachtung wäre nicht hinreichend.

Aus folgenden Gründen sind wir der Meinung, dass die für das Gebäude Nr. 4 geplanten (geringen) Abstandsflächen gegen das sog. **Gebot der Rücksichtnahme** verstoßen und entweder erheblich vergrößert werden oder die durch das Gebäude Nr. 4 verursachten Belüftungs-, Belichtungs- und/oder Besonnungs-Defizite durch eine Drehung des nördlichen Teil des Gebäudes besetzt werden müssen:

Auch den Bestandsanliegern wurde seinerzeit von der Stadt vorgegeben, eine vordere Bauflucht von mindestens 4 bis 5 Metern einzuhalten. Die Stadt hat in früheren Bebauungsplänen ebenfalls immer auf eine vordere Bauflucht von 3 bis 4 Metern bestanden. Diese Vorgabe ist mindestens für den nördlichen Teil des Gebäudes Nr. 4 nicht eingehalten. Es ist ferner nicht einzusehen, warum für eine größere Baulücke, die mit einem neuen Bebauungsplan „gefüllt“ wird, nicht dieselben Kriterien einzuhalten sind, wie sie bei einer Überprüfung der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB Anwendung fänden. Das Planungsgebäude Nr. 4 fügt sich so gesehen eindeutig nicht in die Bestandsbebauung der Umgebung ein.

Durch den geringen Abstand des Gebäudes Nr. 4 zur Straße entsteht eine erhebliche Mehr-Verschattung, die die Nutzungsqualität und damit den Wert der gegenüberliegenden Grundstücke unzumutbar beeinträchtigt. Dazu tragen auch die zugelassenen Balkonvortritte in die Abstandsflächen bei, die die Verschattungssituation weiter verschärfen.

zum Punkt Abstandsflächen

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Wie richtig festgestellt entsprechen die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung HBO. Ein Defizit bezüglich Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bestandsbebauung ist nicht erkennbar. Es bestehen keine bauordnungsrechtlich relevanten Gegebenheiten die andere Abstandsflächen als die der HBO erfordern.

zum Thema Einfügen

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Auch wenn das Einfügegebot des §34 BauGB hier nicht anzuwenden ist, fügt sich die Bebauung in die Umgebung ein.

Das angeführte Gebäude Nr. 4 ist wie die Bestandsgebäude zweigeschossig. Das Staffelgeschoss muss gemäß der textlichen Festsetzung B 1 um mindestens 1,50m von der östlichen Gebäudekante (also der Richtung am Park, Bestandsgebäude) zurückspringen. Mit der Zweigeschossigkeit und dem festgesetzten Rücksprung wurde im städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen besonders auf die Bestandsbebauung Am Park eingegangen (vgl. auch Begründung Kapitel 6 und 7.8).

zum Thema Bauflucht

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine einheitliche Bauflucht oder ein festes Maß des vorderen Abstands des Gebäudes zur Straße sind in der Umgebung nicht vorhanden.

zum Thema Beeinträchtigung der Nutzungsqualität und des Wertes

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsqualität und des Grundstückswertes durch Verschattung Richtung Osten erfolgt nicht. Östlich der neu geplanten Gebäude befinden sich die Straße „Am Park“ und Erschließungsflächen der gegenüberliegenden Grundstücke. Haus 4 hat keine Balkone oder Loggien zur Straße „Am Park“

From:Pohlmann&Company +49 89 217564171 15/02/2016 11:04 #176 P.004/007

Anlage 2

Einwendung: Stellplatzbedarf

Geplant sind bis zu 71 Wohneinheiten. Nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Karben (Fassung vom 12.12.2014) werden je Wohneinheit in Gebäuden, die nicht nur eine Wohneinheit umfassen, zwei Stellplätze je Wohneinheit gefordert (vgl. 1.1 i.V.m. 1.3 der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung). Daraus ergibt sich ein Gesamt-Stellplatzbedarf von weit über 100 Stellplätzen. Ein solch großer Stellplatzbedarf (mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen) lässt sich nicht individuell bei der Erteilung von Baugenehmigungen erledigen, sondern ist von städtebaulichem Belang und muss deshalb zwingend bereits im Bebauungsplan abgehandelt werden, was § 12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht. Dies erfordert auch das Gebot der Rücksichtnahme auf die bisherige Parksituation der Bestandsanlieger.

Demgegenüber hat die Stadt in der mit der Vorhabenträgerin abgeschlossenen „Städtebaulichen Rahmenvereinbarung“ in Aussicht gestellt, „dass für Wohneinheiten mit max. 2 Zimmern nur ein Stellplatz je Wohneinheit“ nachgewiesen werden muss. Eine Beschränkung auf eine bestimmte Zimmergröße ist nicht vorgesehen, was Missbrauch ermöglicht. Die im Plangebiet vorhandenen Freiflächen, die für Stellplätze zur Verfügung stünden, sind bei weitem nicht ausreichend, um den Gesamt-Stellplatzbedarf decken zu können. Ob und in welcher Größe Tiefgaragen errichtet werden, um ein „Parkchaos“ zu vermeiden, ergibt sich aus dem Planentwurf nicht. Dieser städtebauliche Konflikt ist aber bereits im Bebauungsplan, nicht erst im Rahmen individueller Baugenehmigungsverfahren, auf die die politischen Gremien der Stadt allenfalls bedingt Einfluss haben, zu lösen.

Seite 4 von 7

zum Punkt Stellplatzbedarf

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Das Verkehrsaufkommen wurde in einem Verkehrsgutachten untersucht und berücksichtigt. In der städtebaulichen Rahmenvereinbarung wird ebenso wie in Kapitel 6 der Begründung das Erschließungskonzept erläutert. Eine Tiefgarage ist vorgesehen und ist Teil der städtebaulichen Rahmenvereinbarung. Sie wird auch explizit in der Begründung erwähnt.

Lage und Zahl der Stellplätze ist im Hochbauentwurf zu bestimmen und im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Grundlage bildet die Stellplatzsatzung in der gültigen Fassung.

In der städtebaulichen Rahmenvereinbarung wird in §5 Abs. 3 vereinbart:

„Die Stadt erklärt ihre Bereitschaft zum Abschluss folgender Vereinbarung:

Eine Vereinbarung über die Abweichung von den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geltenden Form dahingehend, dass für Wohneinheiten mit maximal zwei Zimmern nur ein Stellplatz je Wohneinheit durch den Vorhabenträger nachgewiesen werden muss.“

Ein Missbrauch durch diese Regelung wird nicht gesehen.

From:Pohlmann&Company

+49 89 217584171

16/02/2016 11:05

#178 P.006/007

Anlage 3**Einwendung: Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Straße „Am Park“**

Durch die Neubebauung (einschließlich des dadurch erhöhten Verkehrsaufkommens) wird es notwendig werden, die Straße „Am Park“, die im Moment für die Bestandsanlieger völlig ausreicht, auszubauen oder gar neu herzustellen. Die Stadt hat diese Erschließungsaufgabe nicht der Vorhabenträgerin (auf deren Kosten) auferlegt. Jedenfalls ist ein solcher Erschließungsvertrag nicht bekannt.

Es wäre den Bestandsanliegern unzumutbar, den Ausbau bzw. die Neuherstellung der Straße „Am Park“ über von der Stadt erhobene Erschließungsbeiträge mitzufinanzieren. Anlass für den Ausbau bzw. die Neuherstellung ist alleine die Neubebauung, Begünstigte insoweit allein die Vorhabenträgerin.

Die Anwohner „Am Park“ haben von der Stadtverwaltung die mündliche Auskunft erhalten, dass von ihnen keine Erschließungsbeiträge erhoben werden. Die mit Schreiben vom 09.02.2016 adressierte Bitte an die Stadtverwaltung, diese Zusicherung schriftlich zu bestätigen, ist bisher nicht erfüllt worden, was darauf hindeutet, dass die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den „Am Park“-Anwohnern nicht ausgeschlossen werden soll.

Ähnliche Bedenken bestehen im Zusammenhang mit der Leitungerschließung. In der Begründung zum Bebauungsplan wird zwar davon ausgegangen, dass in der Straße „Am Park“ bereits ausreichende Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind, an die die 71 neuen Wohneinheiten angeschlossen werden können, ohne dass die Dimensionierungen des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes, insbesondere die Wasserversorgungsleitungen, erweitert werden müssen. Diese Annahme ist jedoch zweifelhaft. Wäre sie unrichtig, würde dies Eingriffe in den Straßenbaukörper erforderlich machen, die möglicherweise über Erschließungsbeiträge der Bestandsanlieger (mit-)finanziert werden. Es erscheint nicht ohne weiteres schlüssig, dass Ver- und Entsorgungsleitungen, die bisher nur wenige Wohneinheiten und ein kleines Sportplatzgebäude ver- bzw. entsorgt haben, auch für 71 weitere Wohneinheiten ausreichen. Zumindest erhöht es die Reparaturanfälligkeit und damit das Erschließungsbeitragsrisiko für die Anwohner, wenn das Leitungsnetz wegen des Anschlusses weiterer 71 Wohneinheiten ständig „auf Anschlag“ oder gar darüber hinaus betrieben wird.

Seite 5 von 7

zum Punkt Erschließungsbeiträge**Die Bedenken werden nicht geteilt.**

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Ausbau erfolgt durch die Stadt Karben.

Bezüglich der Leitungen müssen Hausanschlüssen neu hergestellt werden, die vom Bauherrn zu finanzieren sind. Die Ver- und Entsorgungsträger wurden beteiligt und erhoben keine Bedenken.

Anlage 4

Einwendung: Verkehrsplanung**1.) Neue Erschließungsstraße**

Nach der dem B-Plan zugrundeliegenden Verkehrsplanung soll die den Verkehrs- und Abfluss über die Straße „Am Park“ auf 45% des Gesamtverkehrsaufkommens abmildernde Regulierung durch (mobile) Poller sichergestellt werden, die sich später leicht entfernen lassen. Entsprechende Unterlagen waren zu Beginn der Offenlegungszeit nicht zur Einsicht ausgelegt, sondern sind erst später nachgereicht worden, sodass sie von zahlreichen interessierten (und betroffenen) Bürgern nicht oder nicht rechtzeitig eingesehen werden konnten.

Die Verkehrsplanung (Aufteilung 55%/45%) ist wesentlicher Bestandteil der Grundzüge der Planung, weshalb jede nachfolgende Änderung einer B-Plan-Änderung bedarf. Eine Sperrung der Durchgangsstraße mit mobil verwendbaren, leicht entfernbaren Pollern ist vor diesem Hintergrund nicht ausreichend.

Eine dauerhafte räumliche Abtrennung des Zu- und Abfahrtverkehrs lässt sich nur mit einer ortsfesten baulichen Anlage, z.B. einer Mauer oder ähnlichem, erreichen, die fester Bestandteil des B-Plans werden sollte.

2.) Zufahrt Bahnhofstraße / Am Park / teilw. Weg Hessenring

In allen Besprechungen zwischen den Anwohnern und der Stadt wurde immer angesprochen, dass seitens der Anwohner bezweifelt wird, dass die geplante Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens über den Knoten Bahnhofstraße / Am Park funktionieren kann. Im Verkehrsgutachten werden zwar verkehrsinelähnliche Symbole eingezeichnet, diese entsprechen jedoch für diese Stelle nicht der realen örtlichen Situation. Wiederholt wurde den Anwohnern durch die Stadt (Bürgermeister rahn und Bauamtsleiter Heinzel) zugesagt, dass man den Anwohnern einen detaillierten Plan zukommen lassen wolle, um zu dokumentieren, dass dies von den Abläufen so möglich ist, dass sich einerseits Gegenverkehr und andererseits Fußgänger und Radfahrer dort sicher begegnen können. Trotz der Zusagen wurde diese Detail-Darstellung in bemaßbarem Maßstab mit getrennten Nutzungszonen (Fußgänger, Radfahrer und Fahrzeuge im Gegenverkehr) nie erstellt und den Anwohnern zur

zum Punkt neue Erschließungsstraße

Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung wird nicht gefolgt
Die Umsetzung der Planung (Straßenausbau, Wahl der Materialien) ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens. Verkehrslenkende Maßnahmen sind behördliche Anordnungen (ortspolizeiliche Maßnahmen) und ebenfalls Teil der Umsetzung der Planung. Für eine Festsetzung im Bebauungsplan fehlt die Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch.

Eine dauerhafte räumliche Trennung wie z.B. eine Mauer ist nicht möglich, da eine Durchfahrts-Möglichkeit für die Feuerwehr gesichert werden muss.

zum Punkt Zufahrt Bahnhofstraße

Die Bedenken werden nicht geteilt.
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht und nachgewiesen, dass die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ausreichend ist, um den Verkehr aufzunehmen – und zwar in jedem Fall, gleich ob mit oder ohne oder mit welcher verkehrslenkenden Maßnahme.

Die Gestaltung der Einmündung Am Park wird im Rahmen der Umgestaltung der Ortsdurchfahrt (Rückbau/Umgestaltung aufgrund der Ortsumfahrung) erfolgen und ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

From:Pohlmann&Company +49 89 217584171 16/02/2016 11:05 #178 P.007/007

Verfügung gestellt. Daraus wird geschlossen, dass eine funktionierende Anbindung des Zufahrt- und Abfahrtverkehrs über diesen Knoten nicht realisierbar ist. Die Anwohner sehen die Gefahr, dass aus Gründen, die sich daraus ableiten lassen, dann doch wieder Lösungsansätze als alternativlos dargestellt werden könnten, die bereits alle Anwohner abgelehnt hatten, z. B. Durchgangsstraße oder Einbahnstraßenregelung.

Es wird gefordert, dass die Stadt durch einen anerkannten Verkehrsplaner die Zu- und Abfahrtsituation qualifiziert grafisch entsprechend der Örtlichkeit mittels Aufmaß feststellt und diese mit einer Bemaßung in einem Plan (Maßstab ca. 1:250) darstellen lässt. Dieses Planungsbüro hat dann eine Unbedenklichkeit bezüglich der Anbindung mit dieser Planung und deren Regelkonformität mit den entsprechenden Normen zu bescheinigen. Erfolgt dies nicht, kann die geplante Verkehrsanbindung so nicht erfolgen. Dieser Lösung sollte aus Sicht der Anwohner das Regierungspräsidium zustimmen.

Seite 7 von 7

zum Punkt Zufahrt Bahnhofstraße - Plan

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Gestaltung der Einmündung „Am Park“ ist nicht Gegenstand des Bauleitplan-Verfahrens.

Im Rahmen der Ortskernumgestaltung werden die Anwohner beteiligt und Pläne vorgestellt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt ist für eine Zustimmung bezüglich der Zu- und Abfahrt nicht zuständig.