

## **A 3**

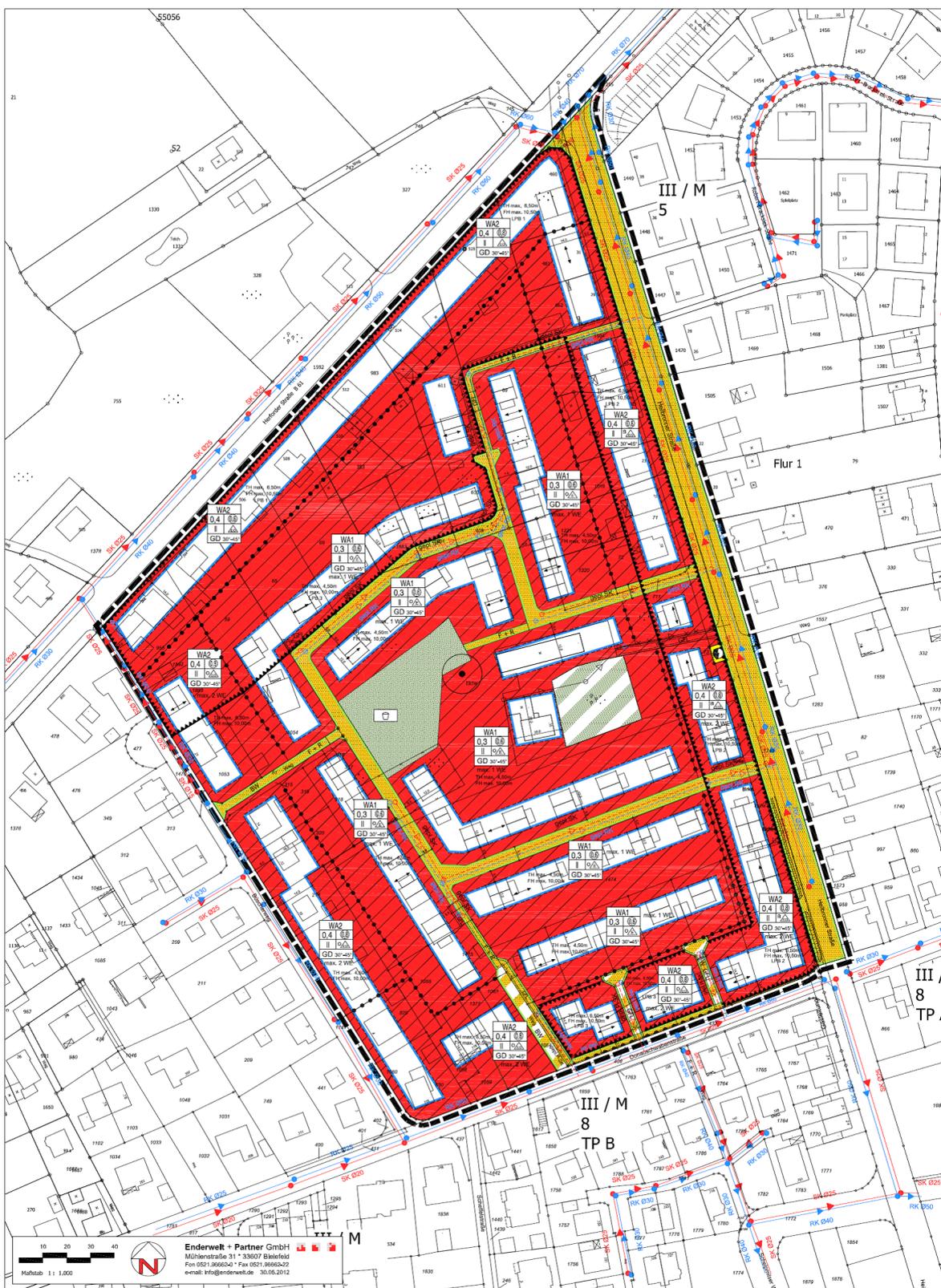
### **Bebauungsplan Nr. III/ M 8 „Fischerheide“ Teilgebiet C**

#### **Satzung**

- Nutzungsplan – Erneuter Entwurf
- Gestaltungsplan – Erneuter Entwurf
- Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Auswertung der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Prüfaufträge aus der Sitzung der BV Heepen vom 21.06.2012
- Änderungsvorschläge der Verwaltung

# Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C – Erneuter Entwurf

## Nutzungsplan



# Bebauungsplan Nr. III/M8 „Fischerheide“ Teilgebiet C – Erneuter Entwurf

## Gestaltungsplan



# 1) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung zu den Änderungen gegenüber dem 1. Entwurf fand in der Zeit vom 20.07.2012 bis zum 03.08.2012 statt. In dieser Zeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein, die im Folgenden aufgeführt wird.

Lfd. Nr.	Anregungen	Stellungnahme
<p>1 03.08.2012</p>	<p><u>Abgrenzung Befahrbarer Wohnweg / Fuß- und Radweg im Bereich Büscherweg</u></p> <p>Es wird festgestellt, dass die zeichnerische Darstellung im Nutzungsplan nicht ausreichend eindeutig sei. Die städtebauliche Zielsetzung, keinen Durchgangsverkehr zwischen neuem Wohngebiet und dem Büscherweg zuzulassen hat für die Anwohner hohen Stellenwert, wurde mehrfach im Verfahren thematisiert und von der Planungsseite aufgegriffen. Deshalb wird an dieser Stelle gefordert, diesen Planungswillen im Nutzungsplan deutlicher darzustellen, wie es z. B. bereits im Gestaltungsplan gemacht wurde.</p> <p><u>Traufhöhen</u></p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhen von jetzt 6,5 m auf 6,0 m ausreichend Spielraum für die Gestaltung und Nutzung der geplanten Gebäude lassen würde und insgesamt für eine bessere Einfügung in die vorhandene Bebauung sorgen würde.</p>	<p>Dem in der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Anliegen der Anwohner, keinen Kfz-Verkehr zwischen Neubaugebiet und Büscherweg zu erlauben, wurde bereits seinerzeit durch die Trennung BW/F+R nachgekommen. An dieser planerischen Zielsetzung hat sich auch nichts geändert. Da die Plandarstellung im 2. Entwurf des Nutzungsplanes möglicherweise zu Missverständnissen führt, wird diese in der Satzungsfassung überarbeitet und der Planungswille eindeutig kenntlich gemacht.</p> <p>(siehe hierzu Planausschnitt auf Seite 8 des Teiles A3).</p> <p>Die im Baugebiet zulässigen Traufhöhen waren bereits im Zuge der Erarbeitung und Abstimmung des Bebauungsplan-Entwurfes Gegenstand der Diskussion und wurden auf die nunmehr im Entwurf eingetragenen Werte reduziert.</p> <p>Mit den Festsetzungen der Traufhöhe auf 6,5 m für die Bebauung entlang der Herforder, der Heilbronner und der Donauschwabenstraße wird auf die städtebauliche Situation angemessen reagiert, da hier auch im Bestand mehrere 2-geschossige Gebäude vorhanden sind. Städtebauliche Maßstabsbrüche sind also nicht zu befürchten.</p> <p>Eine eingehende Begründung und Abwägung zu den Gebäudehöhen befindet sich im Teil A2 der Vorlage.</p>

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt.

**2) Auswertung der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

<b>Nr.</b>	<b>Dienststelle</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Stellungnahme</b>
		Keine Rückäußerungen mit Anregungen	

## **Prüfaufträge der BV Heepen an die Verwaltung**

In der Sitzung der Bezirksvertretung Heepen am 21.06.2012 wurde im Rahmen der Bürgerfragestunde u. a. die Frage gestellt, warum für das gesamte Plangebiet nicht wie bislang die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) sondern stattdessen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) angestrebt wird. Damit werden unerwünschte Nutzungsansiedlungen – bspw. gewerblicher Art – befürchtet, die das vorrangige Ziel des Wohnens negativ beeinträchtigen könnten. Dieser Sachverhalt soll im weiteren Verfahren seitens der Verwaltung geprüft und beantwortet werden.

Ergänzend hierzu wurde von der Bezirksvertretung die Frage formuliert, inwieweit – vorhandene – gewerbliche Nutzungen von den Festsetzungen gedeckt sind.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Gem. § 3 BauNVO in der derzeit gültigen Fassung dienen Reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, sowie kleine Beherbergungsbetriebe zugelassen werden.

Dieser Nutzungskatalog gilt auch für die zum Zeitpunkt der Aufstellung des derzeit noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gültige Fassung der BauNVO.

Bereits heute befinden sich im Geltungsbereich der Neuaufstellung des B-Plan Nr. III/M8 "Fischerheide" Teilfläche C vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Diese sollen durch die neuen Festsetzungen weder beeinträchtigt noch eingeschränkt werden, wodurch sich die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO anbietet. Dadurch ist jedoch keine Beeinträchtigung des vorrangigen Wohnzwecks zu erwarten, denn Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen ebenfalls gem. § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Jedoch sind im WA daneben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Durch dieses erweiterte Nutzungsspektrum wird die strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten abgeschwächt, beispielsweise auch vor dem Hintergrund, dass mit heutigen Informationstechniken bestimmte Tätigkeiten von der Wohnung aus erledigt werden können (Home Office).

Dies gilt insbesondere auch für die sog. „Freien Berufe“.

Gem. § 13 BauNVO ist in Baugebieten nach den §§ 3 bis 4 die Nutzung von Räumen zur Ausübung von freiberuflichen Tätigkeiten zulässig. Damit es durch die Handhabung des § 13 BauNVO nicht zu einer Überfremdung der Wohngebiete kommt, hat die Rechtsprechung zwei Kriterien zur bestimmungsmäßigen Handhabung herausgestellt. Zum einen wurden die Bezeichnungen „freien und der diesen ähnlichen Berufe“ konkretisiert. Demnach verbindet diese Berufe das Angebot persönlicher Dienstleistungen, die „vorwiegend auf individuellen geistigen Leistungen oder sonstigen persönlichen Fertigkeiten beruhen“.

Durch die vorhandene Nutzung mit dem Charakter eines „freien Berufes“, wie sie bspw. in einem Fall im Büscherweg ausgeübt wird, werden keine das Wohnen beeinträchtigende Störungen erwartet. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine freiberuflich ausgeübte Tätigkeit –eine Art Lebenshilfe für Behinderte, Kinder und ältere Menschen- die innerhalb des Wohnhauses ausgeführt wird. Dies ist üblicherweise mit keinem großen Verkehrsaufkommen für Mitarbeiter, noch mit Kundenverkehr oder sonstigen, das Wohnen störenden Nutzungen verbunden.

Zum anderen sollen Wohnhäuser nicht durch überwiegend berufliche Nutzung dem Wohnen entfremdet werden. Dem wird dahingehend gefolgt, dass in Allgemeinen Wohngebieten nur vereinzelt Räume in Gebäuden gewerblich genutzt werden dürfen und keine ganzen Gebäude.

Damit bleibt es auch im Vergleich mit einem Reinen Wohngebiet dabei, dass der zentrale Zweck des Plangebietes auch bei der geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Nutzung zum Wohnen darstellt. Beeinträchtigungen dieser Wohnnutzung durch das erweiterte Nutzungsspektrum des WA sind daher nicht zu erwarten.

## Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Offenlage zu den Änderungen und Ergänzungen zum 1. Entwurf ergeben sich gegenüber dem 2. Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise, Erläuterungen und Klarstellungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen zum besseren und eindeutigerem Verständnis.

### Nutzungsplan / Gestaltungsplan

- Verdeutlichung der Unterbrechung der Kfz-Verbindung zwischen Büscherweg und Neubaugebiet – teilweise Festsetzung als BW (befahrbarer Wohnweg) und teilweise als F+R (Fuß- und Radweg) in den Planzeichnungen Nutzungs- / Gestaltungsplan.
- Ergänzung des Planzeichens BW unter dem Punkt öffentliche Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg.



- Zur Vereinheitlichung der Plandarstellung im Nutzungs- und Gestaltungsplan werden die Abgrenzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen BW und F+R-Weg im Bereich Heilbronner Straße und Planstraße sowie im Bereich Donauschwabenstraße und Planstraße ebenfalls verdeutlicht.

### **Textliche Festsetzungen**

- Ergänzung des Planzeichens BW unter dem Punkt öffentliche Verkehrsfläche, besondere Zweckbestimmung befahrbarer Wohnweg.

### **Begründung**

- Keine inhaltliche Ergänzung erforderlich. Hier werden nur redaktionelle Änderungen sowie unter Punkt 1 „Allgemeines und Verfahren“ der Verfahrensschritt erneuter Entwurf aufgenommen.

### **Umweltbericht**

- Keine inhaltliche Ergänzung erforderlich. Hier werden nur redaktionelle Änderungen bzw. Anpassung an aktuelle Rechtsgrundlagen vorgenommen.