

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/1 Druseltalstraße 178

Abwägungsvorschlag

A. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Übersicht

| Ziffer | Einwender | Datum | Einwendungen Nr. |
|--------|--|--|-----------------------|
| 1 | Regierungspräsidium Kassel 34117 Kassel, Steinweg 6 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung | 25.01.11 | 1 |
| 2 | Stadt Kassel - Der Magistrat - 34117 Kassel, Obere Königstr. 8 -66- Straßenverkehrsamt | 27.10.10 28.10.10 21.02.11 05.05.11 | 2, 3, 4 5/6 |
| 3 | -67- Umwelt- und Gartenamt/UNB | 16.02.11 11.05.11 | 8, 9, 14 9, 13, 14 |
| 4 | -71- KEB Kasseler Entwässerungsbetrieb | 09.02.11 | 11 |
| 5 | Zweckverband Raum Kassel Ständeplatz 13, 34117 Kassel | 10.02.11 11.05.11 | 2, 7 2, 7, 10 |
| 6 | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Am Fieseler Werk 19-23, 34253 Lohfelden | 07.01.11 20.05.11 | 12 |

Einwendungen

| Einwendung Behörden und sonstige TÖB: | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>1. Erlaubnispflicht Erdwärmepumpen</p> <p>Textliche Festsetzung aufnehmen: „Die Installation einer Erdwärmepumpe ist gemäß den §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Installation bei der Unteren Wasserbehörde beim Magistrat der Stadt Kassel zu beantragen.“</p> | <p>Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>2. Zufahrtsbereich Druseltalstraße</p> <p>Lage der Zufahrt an der Druseltalstraße überprüfen, Ein- und Ausfahrtsbereich an der Druseltalstraße an die westliche Grundstücksgrenze verschieben.</p> | <p>Die Einwendung zielt darauf ab, einen ausreichenden Abstand zwischen der Grundstückszufahrt und der Einmündung Westerwaldstraße zu schaffen. Die Einmündung Westerwaldstraße ist jedoch lediglich eine Einfahrt als Rechtsabbieger und wird somit nicht von der Grundstückszufahrt beeinträchtigt. Die Zufahrt muss zudem aus Rücksichtnahme einen Mindestabstand zur Nachbargrenze einhalten.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>3. Ausführung Zufahrt Druseltalstraße</p> <p>Freihaltung von Sichtfeld Zufahrt/Gehweg jeweils 3m rechts und links der Zufahrt; Längsneigung der Zufahrt bis 5m von der Grundstücksgrenze maximal 5%; ausreichende Radien; separaten Antrag auf Grundstückszufahrt stellen.</p> | <p>Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>4. Verkehrsregelung Zufahrt Druseltalstraße</p> <p>Nur rechts Einfahren- und rechts Ausfahren-Verkehr möglich; keine Öffnung des Mittelstreifens der Druseltalstraße.</p> | <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>5/6. Änderung der Einbahnstraßenregelung</p> <p>Dem Punkt 15 in der Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen nach der 1. Offenlegung wird nicht zugestimmt – es bleibt bei der Anordnung der Einbahnregelung der Westerwaldstraße in Richtung Odenwaldstraße.</p> | <p>Es handelt sich bei der Änderung um die Korrektur einer Darstellung der Einbahnstraßenrichtung im Vorhaben- und Erschließungsplan. Damit wird einem Hinweis aus der 1. Offenlegung gefolgt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.04.2011 ist die Einbahnstraßenrichtung der Westerwaldstraße richtig dargestellt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>7. Zufahrt Druseltalstraße</p> <p>Zufahrt und Erschließung ist über die Westerwald-</p> | <p>Der Vorschlag hätte zur Folge, dass der gesamte durch das Bauvorhaben verursachte Verkehr wegen der Ein-</p> |

| Einwendung Behörden und sonstige TÖB: | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| straße sinnvoller. | <p>bahnstraßenregelung in der Westerwaldstraße durch das Quartier abfließen würde. Um die damit verbundenen Belastungen der Anwohner zu vermeiden, wird eine Erschließung von der Druseltalstraße aus bevorzugt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>8. Grünfläche Druseltalstraße</p> <p>Die Beeinträchtigung der öffentlichen Grünfläche an der Druseltalstraße im Bereich der Grundstückszufahrt sollte durch Gehölzpflanzungen minimiert werden.</p> | <p>Von Gehölzpflanzungen auf dem Grünstreifen im Bereich der Zufahrt sollte abgesehen werden, da sie den erforderlichen Sichtbereich einschränken.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>9. Nördlich angrenzender Baumbestand</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 17/9 ein dichter Altbaumbestand steht, der unter die Baumschutzsatzung fällt. Schäden und Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch Errichtung der Bauwerke, insbesondere die geplante Tiefgarage, sind auszuschließen.</p> | <p>Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Im Vorfeld der Planung wurde wegen des angrenzenden Baumbestandes bereits auf die Tiefgaragenzufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze verzichtet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>10. Pflanzbindung Laubbäume</p> <p>Da mit der erneuten Offenlage die Festsetzung von Baumstandorten entfällt, sollte gewährleistet sein, dass zumindest die Anzahl der in der Offenlage festgesetzten Bäume (5 Stück) gepflanzt werden. Außerdem kann auch in der Legende das Zeichen für die Anpflanzung von Laubbäumen entfernt werden.</p> | <p>Mit der Festsetzung Nr. 7.1 wird eine Pflanzpflicht von 6 Laubbäumen gewährleistet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>11. Grundstücksentwässerung</p> <p>Der Niederschlagabfluss soll minimiert werden, Erhalt der Festsetzungen Nr. 2.2 und 2.3. Entwässerung im Trennsystem erforderlich. Kanalanschluss Schmutzwasser in der Westerwaldstraße, Kanalende liegt ca. 32 m vom Plangebiet entfernt. Kanalanschluss Regenwasser an RW-Kanal in der Mitte Druseltalstraße, bzw. geplanter Neubau des RW-Kanals frühestens 2012 im nördlichen Grünstreifen.</p> | <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>12. Telekommunikationsanlagen</p> <p>Standort der beiden Anschlusskästen an der Ecke Druseltalstraße/Westerwaldstraße beachten, Verlegung ist kostenpflichtig und nicht kurzfristig möglich.</p> | <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Behörden und sonstige TÖB: | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| lich. | nis genommen. |
| <p>13. Lärmemissionen haustechnische Anlagen</p> <p>Unter 5.4.2 der Begründung und als Hinweis im Bebauungsplan sollte folgendes aufgenommen werden: „Bei der Planung der Standorte von haustechnischen Anlagen, z. B. Be- und Entlüftungsanlagen der Tiefgarage, ist besonders der Lärmschutz der unmittelbar westlich gelegenen reinen Wohnbebauung (WR) zu beachten.“ Die direkte Nachbarschaft zum Plangebiet liegt in einem rechtskräftig ausgewiesenen reinen Wohngebiet (WR). Die geplante Nutzung als Praxis und Bürogebäude ist aufgrund der Nähe zu der mit ca. 20.000 Kfz pro Tag belasteten Druseltalstraße aus Sicht des Lärmschutzes auf jeden Fall verträglicher als ein Wohngebäude. Die Wohnnachbarschaft in der Festsetzung „WR“ existiert jedoch. Für Gewerbelärm wird hier die TA Lärm herangezogen, die für WR äußerst strenge Immissionsrichtwerte vorsieht. Da es durchaus sein kann, dass Praxisgebäude über technische Aggregate verfügen (z. B. Kühlaggregate), aber nach unserer Annahme auf jeden Fall die geschlossene Tiefgarage be- und entlüftet werden muss, kann mit der Aufnahme der vorgeschlagenen Ergänzung der Vorhabenträger auf die gegebene Situation aufmerksam gemacht werden.</p> | <p>Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren und wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Es sind durch haustechnische Anlagen keine Lärmemissionen in einer Größenordnung zu erwarten, die eine Betrachtung bereits im Bauleitplanverfahren erforderlich macht.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>14. Luftreinhaltung</p> <p>Die Festsetzung durch Text 3.1 zum Ausschluss von Kohle, Koks, Torf und Grill-Holzkohle ist sinnlos, da die aufgeführten Brennstoffe entweder traditionell in Kassel oder bei Neubauten nicht verwendet werden. Es wird nur etwas ausgeschlossen was ohnehin nicht verwendet wird. Zudem ist das Abgasverhalten der ausgeschlossenen Brennmaterialien zum Teil günstiger als das einiger zugelassener Brennstoffe. Einige der Brennstoffe gemäß 1. BImSchV §3 Nr. 4 bis 13 sind zudem in privaten Feuerungsanlagen gar nicht zulässig. Von derartigen fachlich nicht sinnvollen Festsetzungsvorschlägen sollte in Zukunft abgesehen werden.</p> <p>Als Festsetzung regen wir deshalb an: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen nur mit Erdgas oder Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“</p> <p>Alternativ: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Neubauvorhaben und Ersatzinvestitionen Feuerungsanlagen für die Verwendung von</p> | <p>Die vorgeschlagene Eingrenzung der zulässigen Feuerungsanlagen auf eine bestimmte Feuerungstechnologie ist als Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich nicht belastbar. Im Gegensatz zur bestehenden Festsetzung beschränkt die in der Stellungnahme vorgeschlagene Formulierung nicht die Verwendung bestimmter luftverunreinigender Stoffe gemäß §9 Abs. Nr. 23a, sondern sie schreibt eine einzige verwendbare Feuerungstechnologie vor. Die Vorgabe zur Verwendung bestimmter Feuerungstechnologien bedarf einer eigenständigen Ortssatzung, die jedoch von der Fachbehörde bisher nicht vorgelegt wurde. Grundlage für die Verwendung von Brennstoffen ist generell die 1. BImSchV.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Behörden und sonstige TÖB: | Abwägungsvorschlag |
|--|--------------------|
| <p>flüssigen und festen Brennstoffen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind mit Heizöl EL betriebene Feuerungsanlagen mit Brennwertnutzung zugelassen, die den aktuellen Forderungen des Umweltzeichens „Blauer Engel“ genügen.“</p> <p>Hiermit werden die besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen, da aus physikalischen Gründen eine Gleichwertigkeit im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie, Biogas und Erdwärme sowie Kraft-Wärme-Kopplung bleiben möglich. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt.</p> <p>Zu Recht wird in der Begründung unter 5.4.1. auf die erhöhten Anforderungen an die Luftreinhaltung in Kassel hingewiesen. Im Weiteren werden jedoch Missverständnisse, ggf. Unkenntnis der einschlägigen Rechtsgrundlagen deutlich. Wir regen deshalb an, die Begründung wie folgt zu fassen:</p> <p>„Die besondere topografische Situation des Kasseler Beckens führt dazu, dass im gesamten Stadtgebiet erhöhte Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen, um Gesundheitsgefahren für die Bevölkerung zu vermeiden. Neben dem Verkehrsbereich als stärkstem Belastungsfaktor stellen die Hausfeuerungsanlagen die wesentliche Luftschadstoffquelle in Kassel dar.</p> <p>Wegen der dauerhaft problematischen lufthygienischen Situation in Kassel erfolgte bereits 1975 auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Festsetzung des „Belastungsgebietes Kassel“, seit 1990 „Untersuchungsgebiet Kassel“ und ab 2002 „Ballungsraum Kassel“. In der Folge mussten bisher drei Luftreinhaltepläne vorgelegt werden, der vierte wird 2011 in Kraft treten. War in den ersten Jahren Schwefeldioxid der besonders problematische Luftschadstoff, so sind jetzt Stickstoffdioxid und Feinstaub in den Fokus gerückt. Schwefeldioxid ist als Luftschadstoff nicht mehr relevant und bedarf deshalb keiner weiteren lokalen Regelungen. Für den aktuell in der Fortschreibung befindlichen Luftreinhalteplan muss der Nachweis erbracht werden, dass die Stickstoffdioxid-Grenzwerte im Jahr 2015 eingehalten werden und es zu keinen Überschreitungen der Feinstaubgrenzwerte kommt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan 2007 weist das Verbandsgebiet des Zweckverbandes und damit auch das Kasseler Stadtgebiet vollständig als ‚Vorranggebiet Luftreinhaltung‘ aus. Damit besteht in Kassel ein besonderes städtebauliches Erfordernis für emissi-</p> | |

| Einwendung Behörden und sonstige TÖB: | Abwägungsvorschlag |
|--|--------------------|
| <p>onsbeschränkende Festsetzungen in Bebauungsplänen.</p> <p>Deshalb soll die Nutzung der besonders stark emittierenden festen Brennstoffe, insbesondere das Verbrennen von Holz, ausgeschlossen werden, da eine Gleichwertigkeit mit Öl und Gas im Abgasverhalten nicht zu erreichen ist. Die gemäß 1. BImSchV geltenden Feinstaubgrenzen sind sowohl in der ersten als auch in der zweiten Stufe für die besondere städtebauliche Situation des Kasseler Stadtgebiets unverträglich. Das Plangebiet liegt im Kurbezirk „Bad Wilhelmshöhe“ mit besonderen Anforderungen an die Luftqualität.</p> <p>Nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB können in Bebauungsplänen Festsetzungen zur Beschränkung von Luftverunreinigenden Stoffen getroffen werden. Diese Möglichkeit wird seit Jahren in Kassel genutzt. Auch in diesem besonders schutzbedürftigen Bereich sollte eine derartige Festsetzung umgesetzt werden.</p> <p>Die Festsetzung stellt für die Bauwilligen weder in den technischen Anforderungen noch im Hinblick auf die Brennstoffauswahl eine unverhältnismäßige Belastung dar. Die Anforderungen entsprechen bereits heute dem Stand der Technik und sind in einem breiten und finanziell verträglichen Angebotspektrum verfügbar. Durch die Anlehnung an das Umweltzeichen ist eine dynamische Anpassung an den jeweils aktuellen Stand der Technik sichergestellt. Die Nutzung von regenerativen Energien wie Solarenergie und Erdwärme bleibt möglich, ebenso der Einbau von BHKW und Brennstoffzellen.“</p> | |

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Übersicht

| Ziffer | Einwender | Datum | Einwendungen Nr. |
|--------|--|----------|--|
| 7 | 2 Privatpersonen | 21.01.11 | 26, 28, 63, 65, 66, 77, 86 |
| | | 07.05.11 | 15, 28, 63, 65, 78, 82, 84, 85 |
| 8 | 2 Privatpersonen | 23.01.11 | 26, 32, 63, 93 |
| 9 | Privatperson | 23.01.11 | 18, 20, 26, 27, 42, 53, 63, 65, 80 |
| | | 08.05.11 | 15, 18, 26, 27, 65, 68, 77, 78 |
| 10 | Privatperson | 26.01.11 | 26, 93 |
| 11 | 5 Privatpersonen | 30.01.11 | 15, 26, 32, 35, 63, |
| | | 10.02.11 | 65, 71, 77, 82 |
| 12 | 2 Privatpersonen | 01.02.11 | 65, 77, 78, 86 |
| 13 | 2 Privatpersonen | 14.09.10 | 27, 37, 57, 63, 71- |
| | | 02.02.11 | 75, 77, 78, 86 |
| 14 | Privatperson | 14.09.10 | 26, 67, 72, 73, 75 |
| | | 02.02.11 | |
| 15 | 2 Privatpersonen | 24.11.10 | 26, 27, 31, 32, 34, |
| | | 12.01.11 | 45, 53, 63, 65, 68, |
| | | 03.02.11 | 75, 77, 78, 82, 86, 93 |
| | | 11.05.11 | 17, 26, 43, 49, 50, 52, 59, 60, 65, 68, 84 |
| 16 | 5 Privatpersonen | 07.02.11 | 26, 77 |
| | 6 Privatpersonen | 08.02.11 | |
| | 10 Privatpersonen | 09.02.11 | |
| | 6 Privatpersonen | 10.02.11 | |
| | Privatperson | 11.02.11 | |
| 17 | Anwohnerinitiative gegen Bebauungsplanänderung Druseltalstraße/Ecke Westerwaldstraße | 08.02.11 | 26, 56, 63, 77, 78, 91 |
| | 152 Privatpersonen | | |
| 18 | Anwohnerinitiative gegen Bebauungsplanänderung Druseltalstraße/Ecke Westerwaldstraße | 11.05.11 | 26, 27, 61, 63, 68, 77, 82, 84, 95 |
| | 147 Privatpersonen | | |
| 19 | Privatperson | 08.02.11 | 15, 26, 27, 75 |

| Ziffer | Einwender | Datum | Einwendungen Nr. |
|--------|---|--------------------------|--|
| 20 | 2 Privatpersonen | 08.02.11 | 15, 25, 26, 63 |
| 21 | Privatperson | 08.02.11 | 63, 77, 86 |
| 22 | 2 Privatpersonen | 08.02.11 | 15, 23, 26, 31, 61-63, 65, 77, 78 |
| 23 | 2 Privatpersonen | 10.09.10 08.02.11 | 15, 19, 25, 26, 32, 35, 39, 40, 45, 52, 56, 57, 61, 63-66, 68, 77, 78, 86, 87, 91, 93, 94 |
| 24 | Privatperson | 08.02.11 | 26, 77 |
| 25 | Privatperson | 08.02.11 | 63 |
| 26 | 2 Privatpersonen | 09.02.11 | 53, 63, 77, 80 |
| 27 | Brach Nottelmann Börner & Partner Rechtsanwälte u. Notare, Brüder-Grimm-Platz 4, 34117 Kassel, i. V. für 9 Privatpersonen | 10.02.11 06.05.11 | 16, 15, 21, 26, 27, 36, 38, 42, 45-48, 52, 53, 56, 61, 63, 65, 77, 79, 81, 88, 89, 91 15, 21, 27, 29, 30, 41, 43, 44, 50-53, 55, 56, 60, 61, 65, 68-70, 77, 78, 83-85 |
| 28 | Dehne Ringe Grages Bolte Rechtsanwälte u. Notare, Bahnhofstr. 29, 31008 Elze, i. V. für 9 Privatpersonen | 10.02.11 11.05.11 | 15, 21-23, 24, 26-28, 35, 45-47, 53, 54, 56-58, 62, 77, 78, 82, 86, 90 17, 27, 49, 50, 52, 59, 61, 68, 84 |
| 29 | Privatperson | 10.02.11 | 15, 26, 27, 63, 77 |
| 30 | Anliegergemeinschaft der Westerwaldstraße/Odenwaldstraße/Druseltalstraße 10 Privatpersonen | 21.09.10 | 15, 26, 27, 33, 37, 45, 53, 56, 57, 61, 63, 68, 76-78, 91, 92 |

Einwendungen

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| Planverfahren | |
| <p>15. Abwägung mangelhaft</p> <p>Die Abwägung im Rahmen des erforderlichen pflichtgemäßen Ermessens hinsichtlich des schutzwürdigen Vertrauens der Bewohner des reinen Wohngebietes ist nicht rechtsfehlerfrei vorgenommen worden. Die Auswirkungen auf die Nachbarschaft werden nur ansatzweise berücksichtigt. Das Interesse der Anwohner auf Planerhalt wurde nicht ausreichend als Belang in die Abwägung eingestellt. Es hat keine ausreichende Konfliktbewältigung stattgefunden.</p> | <p>Der Versuch zur Konfliktbewältigung hat bereits im Vorfeld der Planung und auf Grundlage der Ergebnisse der 1. Offenlegung stattgefunden. Zur Berücksichtigung der dort geltend gemachten Belange wurden u. a. die Zufahrten zu Tiefgarage und Stellplätzen an die Druseltalstraße verlegt, von den Stellplätzen an der Westerwaldstraße Abstand genommen, die Flächenanteile der Büro- und Praxisnutzungen zusätzlich begrenzt und eine Abschätzung der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen vorgelegt. Die verbleibenden Auswirkungen des Vorhabens auf das angrenzende Wohngebiet wurden im Planverfahren betrachtet und sind gering.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>16. Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Die Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden nicht berücksichtigt.</p> | <p>Im beschleunigten Verfahren gemäß §13a i. V. mit §13 Abs. 2 Nr. 1 kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Stellungnahmen aus der Zeit vor der Offenlegung wurden trotzdem im Vorfeld berücksichtigt (Verlegung der Zufahrt an die Druseltalstraße, Abrücken der Tiefgarage von der Nachbargrenze, Reduzierung der zulässigen Grundfläche von 650 m² auf 550 m²).</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>17. Beschluss zur 2. Offenlegung fehlt</p> <p>Die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs und die nur auf den ersten Blick geringfügige Änderung des Baufensters sind so erhebliche Änderungen des Planentwurfs, dass es dafür eines neuen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung bedurft hätte.</p> | <p>In §4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Offenlegung ist kein Beschluss der Gemeinde vorgeschrieben.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>18. Vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB nicht anwendbar</p> <p>Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist fraglich, da das geplante Vorhaben in seinen Dimensionen und Auswirkungen die Grundzüge des ausgewiesenen Reinen Wohngebietes berührt und der Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung wesentlich verändert wird. Das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB kann daher nicht angewendet werden.</p> | <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nicht im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, sondern im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ist zulässig, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Bebauung eines Grundstücks im Innenbereich) und die Schwellenwerte und Einschränkungen gemäß §13a Abs. 1 nicht tangiert werden. Eine Beeinträchtigung der geordneten</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| | <p>städtebaulichen Entwicklung gemäß Abs. 2 Nr. 2 ist nicht festzustellen, dagegen dient der Plan der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wie in Abs. 2 Nr. 3 gefordert wird. Zur Zulässigkeit des Verfahrens siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.2.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>19. Planungsinstrument vorhabenbezogener Bebauungsplan ungeeignet</p> <p>Der Einsatz des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Planungsinstrument ist hier nicht geeignet und wird missbräuchlich verwendet. Das Problem des Straßenlärms, die Auswirkungen des Bauvorhabens (u. a. Veränderungsdruck auf benachbarte Grundstücke) ist nicht auf das Plangrundstück begrenzt. Die Planänderung muss daher die in gleicher Weise betroffenen Grundstücke einbeziehen, um die gebotene Interessenabwägung vornehmen zu können.</p> | <p>Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. §12 BauGB sind eindeutig gegeben: das Vorhandensein eines konkreten Vorhabens in der Initiative eines privaten Vorhabenträgers sowie die Planerfordernis, die mit dem Offenlegungsbeschluss vom 06.12.2010 festgestellt wurde.</p> <p>Die Auswirkungen des Bauvorhabens wurden in der Begründung ausreichend gewürdigt. Ein Veränderungsdruck auf benachbarte Grundstücke ist eher unwahrscheinlich, da die Zulässigkeit des Vorhabens ausdrücklich auf die Randlage an der Druseltalstraße bezogen ist und angrenzende Grundstücke an der Druseltalstraße bereits bebaut sind.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>20. Ermessens Fehlgebrauch</p> <p>Zwar ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan von den unmittelbaren Bindungen an die Vorschriften der BauNVO befreit, die BauNVO besitzt jedoch eine Leitlinien- und Ordnungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung, denen Vorhaben- und Erschließungsplan unterliegen (siehe BVerwG CN 4.01 vom 07.07.2002). Diese Grundsätze wurden bei der Abwägung im Rahmen des „pflichtgemäßen“ Ermessens nicht eingehalten. Die zu erwartenden Belastungen des Reinen Wohngebietes sowie das schutzwürdige Vertrauen der Bewohner auf Planerhalt wurde nicht ausreichend berücksichtigt. Somit liegt ein Ermessens Fehlgebrauch vor, der zur Rechtswidrigkeit des geplanten Vorhabens führen wird. Es wird ein Normenkontrollverfahren angekündigt.</p> | <p>Ein „Ermessens Fehlgebrauch“ der Gemeinde bei der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (es wird auf §12 bs. 2 BauGB Bezug genommen) liegt nicht vor.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>21. Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nicht</p> | <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten und unter Nr. 4.1 „Vorhaben Praxis-</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>ausreichend gekennzeichnet bzw. von den übrigen Unterlagen abgegrenzt. Allein durch das nachträgliche Anbringen von entsprechenden Überschriften wird den Anforderungen der Rechtsprechung nicht genüge getan. Der Bebauungsplan stellt nicht den Vorhaben- und Erschließungsplan dar. Die Darstellungen des Bebauungsplans stimmen nicht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan überein. Die Öffentlichkeit wird durch die Vermengung der unverbindlichen Absichten des Vorhabenträgers (Begründung Nr. 4) mit den Festsetzungen des Bebauungsplans irreführt.</p> | <p>und Bürogebäude“ sowie Nr. 4.2 „Erschließung und Stellplätze“ deutlich gekennzeichnet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Lageplan, drei Ansichten, einer Schnittzeichnung sowie einer Projekt- und Betriebsbeschreibung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan muss keine mit dem Bebauungsplan identische Darstellungsweise haben. Aus §12 BauGB ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen an die Abgrenzung als Planunterlage. Eine Verwechslung ist ausgeschlossen, da der Bebauungsplan keine anderen Vorhaben zum Gegenstand hat. Durch die explizite Benennung sind Umfang und Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes klar erkennbar. Die dargestellte Planung des Vorhabenträgers beschreibt das Vorhaben hinreichend genau.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>22. Offenlegung nicht ordnungsgemäß</p> <p>Die Offenlegung war nicht ordnungsgemäß, da kein eigenständiger Vorhaben- und Erschließungsplan ausgelegt war. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen geben die Details des Vorhabens nicht bzw. unvollständig wieder.</p> | <p>Es wurden sämtliche gemäß §3 Abs. 2 BauGB erforderlichen Unterlagen ausgelegt.</p> <p>In Bebauungsplänen sind ausschließlich Festsetzungen mit bodenrechtlichem Bezug zulässig. Es ist nicht erforderlich, Details des Vorhabens in Plan oder Festsetzung darzustellen, da der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß §12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird. Darüber hinaus kann der Vorhabenträger mittels Durchführungsvertrag zu Nutzungsvereinbarungen wie z. B. Öffnungszeiten verpflichtet werden, die auch Gegenstand einer Baugenehmigung werden können.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>23. Widerspruch zu Flächennutzungsplan</p> <p>Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der FNP müsste analog zu den angestrebten Nutzungen „gewerbliche Bauflächen“ oder „Sondergebiet“ darstellen. Der Flächennutzungsplan wird missachtet, indem in ein Reines Wohngebiet WR Zug um Zug Gewerbe einzieht.</p> | <p>Seitens der planaufstellenden Behörde (Zweckverband Raum Kassel) bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Der Bebauungsplan gilt aufgrund seiner geringen Größe, der verträglichen Nutzung und der Randlage als aus dem FNP entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist gemäß Stellungnahme der planaufstellenden Behörde nicht erforderlich.</p> <p>Bei der Zahnarztpraxis handelt es sich um eine freiberufliche Tätigkeit, nicht um Gewerbe.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| | Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>24. Berichtigung des FNP nach §13a unzulässig</p> <p>Gegen das Entwicklungsgebot des §8 Abs. 2 BauGB wurde ersichtlich verstoßen. Das Entwicklungsgebot soll dadurch unterlaufen werden, dass eine bloße Berichtigung des Flächennutzungsplans nach §13a Abs. 2 Nr. 2 ohne Beteiligung der Aufsichtsbehörde angestrebt wird. Dies ist unzulässig, weil mit dem Bebauungsplan die Abkehr von der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung eingeleitet wird. Diese wird gerade nicht – wie von §13a BauGB vorausgesetzt – organisch fortgesetzt.</p> | <p>Der Bebauungsplan gilt gemäß Stellungnahme der planaufstellenden Behörde als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Aufstellung als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ist zulässig. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß Abs. 2 Nr. 2 ist nicht festzustellen, dagegen dient der Plan der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, wie in Abs. 2 Nr. 3 gefordert wird.</p> <p>Es sind keine Gründe gemäß §10 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde gegeben.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Gebietsausweisung | |
| <p>25. Planerfordernis, öffentliches Interesse</p> <p>Es fehlt eine Begründung gemäß §1 Abs. 3 BauGB, weshalb das Vorhaben für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sein soll. Das Planziel, ein im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht zulässiges Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, ist keine inhaltliche Begründung. Die notwendige Einbeziehung öffentlicher Belange und eine Abwägung privater und öffentlicher Belange sind nicht erkennbar.</p> <p>Ein öffentliches Interesse an der Schließung der Baulücke ist nicht erkennbar. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird für private Verwertungsinteressen und auf Kosten der Anlieger missbraucht. Ein bestehender Bebauungsplan wird für die wirtschaftlichen Interessen eines Einzelnen zum Nachteil der Anwohner verändert.</p> <p>Es ist keine städtebauliche Notwendigkeit und auch kein Bedarf für eine gewerbemäßig betriebene zahnmedizinische Großpraxis/Großambulanz erkennbar, die eine Bebauungsplanänderung rechtfertigen.</p> <p>Der Bebauungsplan muss nicht wegen der stark befahrenen Druseltalstraße geändert werden. Mit einer situationsangepassten Gebäudeplanung wäre eine attraktive Wohnbebauung weiterhin möglich (siehe Neubauten in der Nach-</p> | <p>Grundsätzlich ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB). Durch das Vorhaben wird ein Planungsbedarf ausgelöst, über den die Gemeinde gemäß §12 Abs. 2 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen entscheidet. Das Planerfordernis ergibt sich gemäß §1 Abs. 3 BauGB daraus, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Nutzungen im geltenden Reinen Wohngebiet teilweise nicht zulässig, jedoch in der Randlage zur Druseltalstraße besser als Wohnnutzungen mit der Lärmbelastung verträglich sind. Es dient daher dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung, die zulässigen Nutzungen an die seit Aufstellung des geltenden Bebauungsplans III/27 (1971) deutlich veränderte Immissionssituation anzupassen. Entscheidend ist, dass die Anpassung durch ein konkretes Vorhaben ausgelöst wird. Konkrete Wohnbauvorhaben in ähnlicher Lage sind damit keineswegs ausgeschlossen, es besteht auch keine Notwendigkeit, das gesamte Wohngebiet im Randbereich zur Druseltalstraße anzupassen.</p> <p>Das öffentliche Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans ist mit der pflichtgemäßen Ermessensentscheidung über die Einleitung des Planverfahrens gemäß §12</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| <p>barschaft an der Druseltalstraße). Auch Büroräume für freiberuflich Tätige gemäß §13 BauN-VO wären zulässig. Die Planänderung ist also nicht erforderlich, um die Zulässigkeit von Büroflächen zu eröffnen.</p> | <p>Abs. 2 BauGB, dem Vorhandensein eines Planerfordernisses gemäß §1 Abs. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung gegeben und wird durch den Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.12.2010 bestätigt.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom BauGB ausdrücklich für Vorhaben privater Vorhabenträger vorgesehen. Neben Belangen wie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sieht das BauGB auch die Berücksichtigung der Belange der Arbeitsplatzsicherung und -schaffung sowie der mittelständischen Strukturen vor.</p> <p>Eine gewerbemäßig betriebene Großambulanz ist eindeutig nicht Gegenstand des Bebauungsplans oder des Vorhaben- und Erschließungsplans.</p> <p>Die Stellungnahme verkennt, dass das Planerfordernis durch das konkret vorliegende Vorhaben ausgelöst wurde. Der mutmaßliche Grund dafür, dass das Grundstück in den letzten Jahren nicht mit einem Wohnhaus bebaut wurde, liegt ja gerade in der Lärmsituation an der Druseltalstraße. Dass es in ähnlicher Lage Wohnhaus-Neubauten an der Druseltalstraße gibt, schließt das Planerfordernis in Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben nicht aus.</p> <p>Räume, auch Büroräume für freiberuflich Tätige sind im Reinen Wohngebiet nur in überwiegend zum Wohnen genutzten Gebäuden zulässig. Im Vorhaben ist jedoch keine bzw. keine überwiegende Wohnnutzung geplant, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich wird.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>26. Gebietserhaltungsanspruch</p> <p>Es besteht keine Rechtssicherheit mehr für Anlieger, dass vorhandene Bebauungspläne bestehen bleiben. Das Interesse der Anwohner auf Planerhalt wurde nicht ausreichend als Belang in die Abwägung eingestellt (Gebietscharakter-schutz eines Reinen Wohngebietes, siehe Urteil VG Göttingen vom 12.03.2009, 2 A 124/07). Die Abwägungsgrundsätze des §1 Abs. 7 BauGB wurden nicht beachtet, die Kommune hat nicht dargelegt, warum die Planänderung geboten ist. Es besteht nicht ansatzweise ein Grund für die</p> | <p>Zunächst ist festzustellen, dass das Reine Wohngebiet auf sämtlichen Anwohnergrundstücken unverändert bestehen bleibt. Der Gebietscharakter des an das Plangebiet angrenzenden Reinen Wohngebietes wird durch das Vorhaben nicht verändert.</p> <p>Das Planerfordernis ist begründet. Dass es in ähnlicher Lage Wohnhaus-Neubauten an der Druseltalstraße gibt, schließt das Planerfordernis in Zusammenhang mit dem vorliegenden Vorhaben nicht aus. Die Beplanung einzelner Grundstücke für Vorhaben privater</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| <p>Planänderung, denn das im Zuge einer Einzelfallplanung „herausgegriffene“ Baugrundstück eignet sich unverändert vorzüglich für die gegenwärtig ausschließlich zulässige Wohnbebauung. Mit der Planung soll im Wege eines „Etikettenschwindels“ ein Baugrundstück für einen einzelnen Investor (der sich den Nutzungseinschränkungen eines Reinen Wohngebiets nicht unterwerfen will) „herausfiletiert“ werden.</p> <p>Eine Änderung der aktuellen Bebauungspläne insbesondere in Wohngebieten durch vorhabenbezogene Bebauungspläne wird grundsätzlich abgelehnt. Die Anwohner möchten das Gebiet als Reines Wohngebiet WR erhalten. Der Wohngebietscharakter des Wohngebietes muss zwingend erhalten bleiben. Die Bebauung soll nach dem geltenden Bebauungsplan erfolgen, der gewerbliche Nutzung ausschließt und bei dem die Nutzung des Gebäudes dem Wohngebiet angepasst sein muss.</p> <p>Das Projekt würde den Charakter des Wohngebietes nachhaltig in nicht zulässiger Weise verändern. Der besondere Wohncharakter des Viertels wird beeinträchtigt. Es wird befürchtet, dass das ruhige Wohngebiet in ein Gewerbe- und Mischgebiet umfunktioniert werden soll.</p> | <p>Vorhabenträger durch vorhabenbezogene Bebauungspläne ist vom BauGB ausdrücklich vorgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan gilt aufgrund seiner geringen Größe, der verträglichen Nutzung und der Randlage zum Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens der Fachbehörde (Zweckverband Raum Kassel) bestehen keine Bedenken gegen das Planvorhaben. Der Bebauungsplan sieht kein Gewerbe- oder Mischgebiet vor.</p> <p>Das umgebende Wohngebiet bleibt unverändert, die Auswirkungen des Vorhabens auf seinen Charakter sind gering. Das Vorhaben weicht im Maß der baulichen Nutzung nicht und in der Art der baulichen Nutzung nur gering vom Charakter des Wohngebiets ab.</p> <p>Davon abgesehen befindet sich das Baugrundstück in der äußersten Randlage zum Wohngebiet an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Aufgrund der dort vorhandenen Lärmimmissionen ist der „besondere Wohncharakter des Viertels“ in dieser Randlage weniger beurteilungsrelevant.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>27. Gebietsunverträglichkeit der Größe</p> <p>Die Größe des Projektes ist städtebaulich unverträglich. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein klinikähnliches Unternehmen, das im Reinen Wohngebiet nicht zulässig wäre. Eine Praxis in der hier geplanten Größenordnung mit 11 Behandlungsräumen und unbeschränkten Öffnungszeiten, die der Versorgung von Patienten aus der ganzen Stadt und dem Umland Kassels dient, sollte in einem Misch- oder Gewerbegebiet liegen und keinesfalls in einem reinen Wohngebiet.</p> <p>Es bestehen erhebliche Bedenken fort, dass an diesem denkbar ungeeigneten Standort rd. 1.000 m² letztlich gewerblicher Nutzung zulässig werden sollen, und zwar ohne dass ein schlüssiges Verkehrskonzept vorläge.</p> <p>Das Planungsziel, die Zulässigkeit einer weiteren mit der Umgebung verträglichen Nutzung zu erreichen, ist in den dargestellten Dimensionen des Vorhabens nicht erreichbar. Ausmaße und Auswirkungen der Großpraxis und der angeblichen Büroflächen sprechen dagegen. Hier soll</p> | <p>Es trifft zu, dass das Vorhaben im Reinen Wohngebiet unzulässig wäre. Die Gemeinde hat in pflichtgemäßem Ermessen hierüber gemäß §12 Abs. BauGB entschieden, dass dadurch ein Planerfordernis ausgelöst wird.</p> <p>Die behaupteten Werte sind unzutreffend. Tatsächlich sind maximal 1000 m² Geschossfläche zulässig, was einer deutlich geringeren Nutzfläche entspricht. Es handelt sich nicht um 11, sondern um 5 Behandlungsräume.</p> <p>Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan trifft §13 BauNVO nicht zu, da keine Baugebiete gemäß §2 bis §4a BauNVO festgesetzt werden. Die Verträglichkeit mit dem umgebenden Wohngebiet wird nicht auf der Grundlage des §13 BauNVO beurteilt, sondern anhand der Auswirkungen des konkreten Vorhabens.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes wurden im Planverfahren betrachtet und sind gering. Das Vorhaben weicht in</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| <p>eine der größten Zahnarztpraxen Hessens entstehen.</p> <p>Die Planung dient unter Umgehung von §13 BauNVO der Etablierung eines Ärztehauses, das nach seiner Ausrichtung und geplanten Größe nicht mehr nur der Versorgung der umliegenden Bereiche dient, sondern unter Berücksichtigung der Spezialisierung sowie Anzahl der Behandler und Größe offenbar ein sehr großes Einzugsgebiet haben wird.</p> | <p>Art und Maß der baulichen Nutzung nur gering vom Charakter des Wohngebiets ab. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem umgebenden Wohngebiet zeigt auch die Tatsache, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.</p> <p>Es trifft zu, dass der Einzugsbereich der Praxis über das umgebende Quartier hinausgehen wird. Da hier kein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, ist die Gebietsversorgung jedoch kein Kriterium.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>28. Gebietsunverträglichkeit der Nutzung</p> <p>„Die den Baugebieten ... zugewiesenen Nutzungsarten sind ebenso wie die Vorhaben, die ausnahmsweise zugelassen werden können, unzulässig, wenn sie den jeweiligen Gebietscharakter gefährden und deshalb gebietsunverträglich sind. Dies gilt auch für Anlagen für gesundheitliche Zwecke.“ (Zitat BVerwG 4 B 60.07 vom 28.02.2008).</p> | <p>Das Zitat betrifft zulässige Nutzungen im Reinen Wohngebiet. Im Bebauungsplan I-II/1 wird jedoch kein Reines Wohngebiet festgesetzt. Das umgebende Wohngebiet bleibt unverändert. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem umgebenden Reinen Wohngebiet zeigt die Tatsache, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Gebietscharakter sind gering. Das Vorhaben weicht in Art und Maß der baulichen Nutzung nur gering vom Charakter des Wohngebiets ab.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>29. Umgehung Nachbarschutz</p> <p>Gemäß §13 BauNVO sind im WR Praxisräume nur insoweit zulässig, als die Praxisnutzung der wohnartigen Nutzung entspricht. Die hier geplante Nutzung könnte im WR abgewehrt werden, da §13 BauNVO insoweit Nachbarschutz gewährt. Die Zulässigkeitsnorm des §13 BauNVO wird mit der Festsetzung eines Baugebietes Bestandteil des Bebauungsplans und gewährt den Nachbarn innerhalb des Baugebietes ein subjektives nachbarliches Abwehrrecht gegen unzulässige freiberufliche und vergleichbare gewerbliche Nutzungen. Soweit durch Herausnahme des Bereiches versucht wird, das nachbarliche Abwehrrecht zu umgehen, ist die Planung unzulässig und ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme.</p> | <p>Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan trifft §13 BauNVO nicht zu, da keine Baugebiete gemäß §2 bis §4a BauNVO festgesetzt werden. Die Verträglichkeit mit dem umgebenden Wohngebiet wird nicht auf der Grundlage des §13 BauNVO sondern anhand der Auswirkungen des konkreten Vorhabens beurteilt. Insofern besteht das „subjektive nachbarliche Abwehrrecht“ in der Möglichkeit zur Stellungnahme der Nachbarschaft zum Vorhaben im Planverfahren gemäß §3 Abs. 2 BauGB, die ja auch ausgiebig genutzt wurde. Von einer Umgehung eines „nachbarlichen Abwehrrechtes“ kann keine Rede sein. In der Begründung 1.1 „Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist eindeutig dargestellt, dass die Aufstellung des Plans dazu dient, das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Gemeinde hat in pflichtgemäßem Ermessen gemäß §12 Abs. BauGB entschieden, dass durch das Vorhaben ein Planerfordernis ausgelöst wird. Die Auswirkungen</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| | <p>des Vorhabens auf den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes wurden im Planverfahren betrachtet und sind gering. Das Vorhaben weicht in Art und Maß der baulichen Nutzung nur gering vom Charakter des Wohngebiets ab.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>30. Störende Nutzung in Gemengelage</p> <p>Die Planung wirft Konflikte auf, indem eine störende gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zum WR etabliert werden soll. Zwischen dem jetzt ausgewiesenen SO und dem vorhandenen WR entsteht eine Gemengelage, in der der Gebietscharakter negativ beeinflusst und damit der Gebietserhaltungsanspruch der Anwohner verletzt wird. Eine Nutzung als Arztpraxis ist nur dann nicht störend, wenn sie nicht über die von §13 BauNVO vorgegebenen Grenzen hinausgeht. Umgekehrt folgt daraus, dass jede darüber hinausgehende Nutzung im Ergebnis als störend zu qualifizieren ist. Eine solche störende Nutzung darf nicht mittels Bebauungsplan etabliert werden.</p> | <p>Die Arztpraxis ist keine gewerbliche, sondern eine freiberufliche Nutzung. Es trifft nicht zu, dass ein Sondergebiet festgesetzt werden soll. Die Verträglichkeit mit dem umgebenden Wohngebiet wird nicht auf der Grundlage des §13 BauNVO sondern anhand der Auswirkungen des konkreten Vorhabens beurteilt. Der in der Einwendung behauptete Umkehrschluss zur Störwirkung ist nicht nachvollziehbar. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes wurden im Planverfahren betrachtet und sind gering.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>31. Störung des Ortsbildes</p> <p>Das geplante Gebäude stört das Ortsbild und fügt sich in seiner Gestaltung nicht in die umgebende Bebauung ein. Das Gebäude ist überproportioniert. Es will zu Werbezwecken hervorstechen. Ein Sichtschutz durch Bepflanzung ist nicht vorgesehen und nicht möglich.</p> | <p>Im Bauleitplanverfahren unterliegt das Einfügungsgebot nicht den engen Grenzen des §34 BauGB. Das Einfügungsgebot wird durch die Architektursprache des Gebäudes nicht verletzt. Eine Störung des Ortsbildes ist nicht gegeben. Das Gebäude ist nicht überproportioniert. Die zulässige Gebäudehöhe liegt unter der Gebäudehöhe der meisten Wohnhäuser in der Nachbarschaft. Die Grundstücksausnutzung ist vergleichbar mit der des umgebenden Wohngebietes: Die errechnete GRZ/GFZ liegen gegenüber dem Reinen Wohngebiet lediglich 0,06 höher. Ein Sichtschutz ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>32. Veränderung der städtebaulichen Struktur</p> <p>Es wird befürchtet, dass die mit der erheblichen Erhöhung des Ausnutzungsmaßes verbundene Wertsteigerung des Grundstückes Nachahmungen, insbesondere entlang der Druseltalstraße provoziert. Damit werden die Grundzüge der Planung des bestehenden Wohngebietes infrage gestellt. Sollte hier eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Struktur beabsichtigt werden, müsste eine Planänderung im gesam-</p> | <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist keine wesentliche Erhöhung des Ausnutzungsmaßes verbunden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zersiedelung des Wohngebietes begonnen, sondern ein jahrzehntelang unbebautes Grundstück bebaut. Die Ermessensentscheidung der Gemeinde zum Planerfordernis stellt auch auf die Randlage des Grundstückes an der Druseltalstraße ab, das Vorhaben hat also keine</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>ten Wohngebiet durchgeführt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans darf nicht der Auftakt für eine Zersiedelung dieses vorzüglichen Wohngebietes gegeben werden.</p> <p>Ein Büro- und Geschäftshaus wird weitere nach sich ziehen und die vorhandenen Strukturen vollständig zerstören. Städtebaulich ist hier nur eine Wohnbebauung sinnvoll.</p> <p>Für ein Geschäftshaus dieser Größenordnung liegt hier keine Notwendigkeit vor, sondern es handelt sich nach unserer Meinung um eine Gefälligkeitsbewilligung.</p> | <p>keine Präcedenzwirkung in der Tiefe des Wohngebietes. Davon abgesehen sind die Grundstücke an der Druseltalstraße mittlerweile weitestgehend bebaut.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich <u>nicht</u> um ein Geschäftshaus. Abgesehen davon entsteht durch das Vorhaben ein Planerfordernis, unabhängig davon, ob an dieser Stelle eine „Notwendigkeit“ gesehen wird. Die Unterstellung, es handele sich um eine „Gefälligkeitsbewilligung“, wird entschieden zurückgewiesen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>33. Anpassung an Lärmsituation</p> <p>Die Annahme, die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes wäre wegen der hohen Lärmemissionen der Druseltalstraße nach heutiger Rechtslage nicht mehr zulässig und die Bebauung mit einem Bürogebäude entspreche den tatsächlichen Gegebenheiten (Offenlegungsbeschluss), ist unrichtig. Man kann nicht argumentieren, der bestehende Bebauungsplan wäre bezogen auf das einzelne Grundstück funktionslos geworden. Tatsächliche Gegebenheit sind die Wohnnutzung und Wohnbebauung.</p> | <p>Die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes direkt an der Druseltalstraße wäre zum heutigen Zeitpunkt zweifelsohne unzulässig. Dies sagt jedoch nichts über Gültigkeit oder Bestand eines seit 40 Jahren vorhandenen Reinen Wohngebiets aus. Solange der Bebauungsplan III/27 rechtsgültig ist, wird auch das Reine Wohngebiet nicht „funktionslos“. Die tatsächliche Gegebenheit auf dem bisher unbebauten Grundstück ist eben nicht Wohnbebauung. Sobald aber durch den Einzelfall ein konkretes Planerfordernis ausgelöst wird, muss sich die Bauleitplanung mit den tatsächlichen, heutigen Rahmenbedingungen auseinandersetzen (Lärmimmissionen).</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>34. Schutz des Wohngebietes versäumt</p> <p>Es ist zwar richtig, dass die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nach heutiger Rechtslage unzulässig wäre, allerdings hat die Stadt es über Jahre hinweg versäumt, zu ändern und Maßnahmen zum Schutz des dahinter liegenden Reinen Wohngebietes vorzubereiten.</p> | <p>Die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans wird erst mit einem konkreten Planerfordernis notwendig. Wie die zahlreichen Stellungnahmen zeigen, möchten die Anwohner das Reine Wohngebiet erhalten sehen, der Grund für eine flächenhafte Änderung ist also nicht ersichtlich. Maßnahmen zum Schutz des Wohngebietes existieren in Form der restriktiven Durchfahrtsregelungen im Quartier.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>35. Festsetzung als Gewerbe- oder Sondergebiet zutreffender</p> <p>Die angestrebte Nutzung wird einer gewerblichen Nutzung entsprechen, evtl. auch Festsetzung als Sondergebiet angemessen. Der ange-</p> | <p>Das Vorhaben ist im Bebauungsplan zutreffend dargestellt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet wäre nicht angemessen, da es sich bei dem Vorhaben nicht um einen Gewerbebetrieb handelt. Gem. §18 Abs. 1 EStG handelt es sich bei Zahnärzten um</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| <p>strebten Nutzung als Klinik wäre die Ausweisung als SO-Klinik gemäß §11 (2) BauNVO angemessen.</p> <p>Das Vorhaben ist als Gebäude mit einer Zahnarztpraxis und Büroflächen nicht zutreffend dargestellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen, möglicherweise mehrere Gewerbebetriebe. Der einzig richtige Standort für ein solches Projekt ist ein Gewerbegebiet oder Industriegebiet und keinesfalls ein reines Wohngebiet.</p> | <p>freie Berufe, nicht um Gewerbetreibende. Ein Standort im Gewerbe- oder Industriegebiet ist auch deshalb abwegig, da laut Festsetzung Nr. 1.1 Wohnen zulässig sein soll, was in den genannten Baugebieten gemäß BauNVO nicht möglich ist.</p> <p>Die Festsetzung als Sondergebiet wäre unangemessen, da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Klinik handelt. Weder lässt die BauNVO die Festsetzung eines Sondergebiets für Nutzungen zu, die in Baugebiets-typen nach §§2-9 darstellbar wären, noch rechtfertigt die Vorhabengröße eine derartige Ausweisung.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Art und Maß der baulichen Nutzung</p> | |
| <p>36. Planungsziel unzureichend dargestellt</p> <p>Das Planungsziel ist unvollständig und unzutreffend dargestellt. Das Vorhaben hätte detaillierter beschrieben und durch Festsetzungen eingegrenzt werden müssen.</p> | <p>Vorhaben und Planungsziel sind ausreichend und vollständig dargestellt (siehe Begründung Nr. 1, Nr. 4) sowie durch Festsetzungen beschrieben (siehe Begründung Nr. 5). Insbesondere sind Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>37. Entwicklung zur ambulanten Zahnklinik</p> <p>Es ist nicht auszuschließen und mit den bestehenden Festsetzungen nicht zu verhindern, dass die Praxis die zentrale zahnärztliche Notfallversorgung übernimmt und sich zur ambulanten Zahnklinik entwickelt.</p> | <p>Die nachträgliche Erweiterung oder Entwicklung einer Zahnklinik ist nicht zu befürchten. Der Vorhabenträger ist auf mehrfache Weise an seine Betriebsbeschreibung gebunden.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>38. Unzulässiger Umfang der freiberuflichen Nutzung im WR</p> <p>Die geplante Nutzung (1000 m2 Arztpraxis und Büroflächen) wären in einem Reinen Wohngebiet (WR) nicht zulässig, da die BauNVO in §13 lediglich <u>Räume</u> für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in Reinen Wohngebieten zulässt. Bei dem geplanten Projekt ist die „Raumartigkeit“ nicht gegeben, das Gebäude dient nicht überwiegend dem Wohnen, wie es §3 BauNVO für Reine Wohngebiete verlangt.</p> <p>Bereits eine freiberufliche Nutzung auf rd. 160 m2 Grundfläche ist im Reinen Wohngebiet planungsrechtlich nicht zulässig und nicht mit dem Gebietscharakter verträglich (vgl. Urteil VG Göt-</p> | <p>Die behaupteten Werte sind unzutreffend. Tatsächlich sind maximal 1000 m2 Geschossfläche zulässig, was einer deutlich geringeren Nutzfläche entspricht.</p> <p>Es trifft zu, dass das Vorhaben im Reinen Wohngebiet unzulässig wäre. Die Gemeinde hat in pflichtgemäßem Ermessen hierüber gemäß §12 Abs. BauGB entschieden, dass dadurch ein Planerfordernis ausgelöst wird. Da hier kein Reines Wohngebiet festgesetzt wird, erübrigt sich die Betrachtung zur „Raumartigkeit“.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>tingen vom 12.03.2009, 2 A 124/07), und zwar gerade auch nicht in Anbetracht des mit einer solchen Praxis verbundenen typischen An- und Abfahrtsverkehr. Praxen sind ab einer bestimmten Größe grundsätzlich nicht, auch nicht unter Berufung auf die „50%-Grenze“ des §13 BauNVO, in einer umgebenden reinen Wohnbebauung zulässig, da die von der Praxis verursachte Verkehrsbelastung untypisch und nicht gebietsbezogen ist und damit der Gebietscharakter unzulässig beeinträchtigt wird.</p> | |
| <p>39. Benachteiligung kleinerer Praxen</p> <p>Die Ansiedlung des großen zahnärztlichen Unternehmens führt zu einer Angebotskonzentration zu Lasten kleinerer Einheiten, die im bestehenden Bebauungsplan zulässig wären.</p> | <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich <u>nicht</u> um ein „großes zahnärztliches Unternehmen“, sondern um eine Praxis mit 2-3 Zahnärzten, wie sie in dieser Größe überall im Stadtgebiet zu finden ist. Konkurrenzschutz für Arztpraxen ist zudem keine Aufgabe der Bauleitplanung.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>40. Schwächung Ortsteilzentren</p> <p>Die Ansiedlung des großen zahnärztlichen Unternehmens in einem gewachsenen Wohngebiet in nicht zentraler Lage entzieht den Ortskernen potenzielle Substanz.</p> | <p>Eine Praxis auf 450 m2 Nutzfläche mit 2-3 Zahnärzten wäre fast überall im Stadtgebiet auch außerhalb der Ortsteilzentren zulässig.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>41. Planungsrechtliche Absicherung Büronutzung</p> <p>Es wird fälschlicherweise unterstellt, dass das Planvorhaben lediglich der planungsrechtlichen Absicherung einer Büronutzung dient, Praxisräume im Übrigen ohnehin im reinen Wohngebiet zulässig wären. Dies ist bezogen auf die hier geplante Zahnarztpraxis und deren Dimensionierung unzutreffend.</p> | <p>In der Begründung 1.1 „Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist eindeutig dargestellt, dass die Aufstellung des Plans dazu dient, das <u>Vorhaben</u> planungsrechtlich zu ermöglichen. Damit sind sämtliche mit dem Vorhaben verbundenen planungsrechtlichen Aspekte gemeint.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>42. Büroflächen nicht konkret beschrieben</p> <p>Die zulässigen Büroflächen sind nicht ausreichend beschrieben bzw. durch Festsetzung eingegrenzt. Es ist nicht klar, ob sie eigengenutzt oder fremdvermietet werden sollen, ob auch noch ein Labor betrieben werden soll.</p> | <p>Der Begriff Bürofläche ist im Sinne der BauNVO bezüglich Nutzungsart und Abgrenzung ausreichend definiert. Ob eine Eigen- oder Fremdnutzung stattfindet, ist irrelevant. Eine Labornutzung ist eindeutig keine Büronutzung und wäre demnach nicht zulässig.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>43. Flächenangaben Büronutzung widersprüchlich</p> <p>Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, d. h. um die Realisierung eines kon-</p> | <p>Die in der Festsetzung Nr. 1.1 genannten Höchstgrenzen von 450 m2 für Arztpraxen und 410 m2 für Büros beziehen sich auf die Fläche einschließlich Nebenräumen und Verkehrsflächen. Die in der Vorhabenbeschrei-</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>kreten Vorhabens handelt, müssen in der Festsetzung Nr. 1.1 die zugelassenen Nutzflächen für die Praxisnutzung sowie der Büronutzung auf höchstens 300 m2 festgeschrieben werden. Die Nutzung weiterer Flächen als der im EG für Praxisräume muss ausgeschlossen werden. Die zulässigen 450 m2 Praxisfläche und 400 m2 Büronutzung bedeuten gegenüber den tatsächlich geplanten Flächen eine Lücke, um aus dem Projekt doch noch ein umfassendes ärztliches Versorgungszentrum bzw. eine noch größere Zahnklinik zu machen.</p> <p>Eine „schleichende Erweiterung“ der Praxis durch Umnutzung von Büroräumen in weitere Behandlungsräume muss vermieden werden. Im Vorhabenplan sind im OG 300 m2 Büroflächen ausgewiesen, aber 410 m2 im Bebauungsplan zulässig. Offensichtlich soll hier ein erheblicher Teil der Büroflächen der Praxis zugewiesen und die tatsächliche Praxisgröße verschleiert werden.</p> | <p>bung genannten 300 m2 Bürofläche beziehen sich nur auf die Hauptnutzfläche, die als Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze dient.</p> <p>Die vermeintliche Flächendifferenz liegt in den unterschiedlichen Flächendefinitionen. Eine „schleichende Praxiserweiterung“ ist nicht beabsichtigt und nicht möglich.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>44. Wohnnutzung entfallen</p> <p>Warum werden im Entwurf zur 2. Offenlegung keine Wohnungen/Wohnräume mehr ausgewiesen? Insoweit entfernt sich das Vorhaben immer weiter von einem Solchen, das grundsätzlich nach §13 BauNVO noch zulässig wäre.</p> | <p>In Festsetzung Nr. 1.1 sind unverändert Wohnungen zugelassen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>45. Maß der baulichen Nutzung zu niedrig angegeben</p> <p>Das Maß der geplanten baulichen Nutzung ist im bestehenden Bebauungsplan unzulässig. Die zulässige GRZ 0,25 wird deutlich überschritten. Gebietserhaltungsanspruch und Gebot der Rücksichtnahme wird dadurch verletzt.</p> <p>Die GRZ ist nach der heute geltenden BauNVO zu ermitteln, d. h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen u. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind gemäß §19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Die GRZ ist im vorliegenden Entwurf ungewöhnlich hoch und darf nicht – wie geschehen – verschwiegen werden. Es kann nicht hingenommen werden, dass das Gebäude fast die komplette bebaubare Fläche einnimmt.</p> <p>Die extrem hohe Ausnutzung und Freiflächenbeanspruchung wird verschleiert. Bei Realisierung der in Aussicht gestellten Umorganisation der ebenerdigen Stellplätze wird die Flächenversiegelung weiter erheblich vergrößert.</p> | <p>Die errechnete GRZ/GFZ liegen gegenüber dem Reinen Wohngebiet lediglich 0,06 (entspricht ca. 100 m2) höher (GRZ 0,31 statt 0,25; GFZ 0,56 statt 0,50). Dadurch wird kein Gebot der Rücksichtnahme verletzt.</p> <p>Der Einwender ist im Irrtum. Für die Berechnung der GRZ im Reinen Wohngebiet des Bebauungsplans III/27 ist die BauNVO 1968 anzuwenden. Für den neuen Bebauungsplan III/1 ist keine GRZ zu ermitteln, weil die zulässigen Flächengrößen konkret und in der Planzeichnung angegeben sind. Selbst eine Vergleichsrechnung einschließlich der Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO 1990 (Tiefgarage und Stellplätze) ergäbe eine GRZ von 0,59. Es wird also die für Reine Wohngebiete zulässige GRZ von 0,6 einschließlich der zulässigen Flächen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO eingehalten. Von einer ungewöhnlich hohen GRZ kann keine Rede sein. Das Gebäude nimmt mit zulässigen 550 m2 Grundfläche 31% der Grundstücksfläche ein.</p> <p>In der Begründung Nr. 6.3 ist dargestellt,</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|---|
| | <p>dass auf dem Grundstück 798 m² Vegetationsflächen verbleiben (45%). Weder die Ausnutzung noch die Versiegelung des Grundstücks sind extrem hoch.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>46. GRZ u. GFZ verschleiert dargestellt</p> <p>Das tatsächlich beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung der GRZ und GFZ verschleiert dargestellt. Die wahre Größe des Gebäudes einschließlich Stellplätzen und Tiefgarage wird nicht genannt. Die ca. 200 m² überbaute Tiefgaragenfläche werden nicht in die GRZ eingerechnet.</p> | <p>Im Bebauungsplan werden <u>keine</u> GRZ/GFZ festgesetzt, sondern konkrete zulässige Flächenwerte. In der Begründung werden resultierende GRZ/GFZ lediglich zu Vergleichszwecken erwähnt. Wie in der Begründung unter 2.3 und 5.1 beschrieben, wurden nach der im bestehenden Bebauungsplan geltenden BauNVO von 1968 Tiefgaragen und Nebenanlagen, sowie überdachte Stellplätze und Garagen bis zu 10% der Grundstücksfläche <u>nicht</u> auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Eine vergleichende Berechnung der zulässigen Bebauung muss entsprechend von gleichen Voraussetzungen ausgehen.</p> <p>Die zulässige Größe des Gebäudes ist ebenso wie die Größe der Tiefgarage und der Stellplätze eindeutig im Bebauungsplan dargestellt (siehe Planzeichnung, Planzeichen „St“ und „Tg“), ebenso die zulässigen Grund- und Geschossflächen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>47. Gewerbliche Flächen im Kellergeschoss</p> <p>Im Vorhabenplan sind gewerbliche Nutzflächen im Kellergeschoss dargestellt, die auf den beabsichtigten gewerblichen Betrieb als zahntechnisches Labor hinweisen (Raumbezeichnung Labor/Personal/Lager). Diese Flächen sind in der Betriebsbeschreibung nicht erwähnt und sind zusätzliche Nutzflächen zu den 1000 m² zulässiger Geschossfläche.</p> | <p>Unterirdische Geschosse werden gemäß §20 Abs. 2 und 3 BauNVO <u>nicht</u> in die zulässige Geschossfläche eingerechnet. Bei den genannten Räumen handelt es sich auch nicht um Aufenthaltsräume, die nach Abs. 2 hinzuzurechnen wären.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>48. Baugrenzen überschritten</p> <p>Die Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans an der Westerwaldstraße werden durch das Vorhaben überschritten.</p> | <p>Die Behauptung ist unzutreffend. Die Baugrenzen im Bebauungsplan III/27 hatten Abstände von 6 m zur Westerwaldstraße und 10 m zur Druseltalstraße. Im neuen Bebauungsplan werden Abstände von 8,5 m zur Westerwaldstraße und 11,5 m zur Druseltalstraße eingehalten. Selbst der Vorsprung im Eingangsbereich unterschreitet die 6 m nicht.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| <p>49. Grenzabstand zu gering</p> <p>Gemäß Stellungnahme des Umwelt- und Gartnamtes sind die Bäume im Grenzbereich unbedingt zu erhalten, da sie unter die Baumschutzsatzung fallen. Die im Projekt angegebenen 3 m Grenzabstand sind nach fachlicher Prüfung durch einen Garten- und Landschaftsbauer insbesondere bei der Ausschachtung der Tiefgarage viel zu gering und werden die Bäume mit Sicherheit stark beschädigen.</p> | <p>In der genannten Stellungnahme wird lediglich darauf hingewiesen, dass auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 17/9 ein dichter Altbaumbestand steht, der unter die Baumschutzsatzung fällt. Schäden und Beeinträchtigungen des Baumbestandes durch Errichtung der Bauwerke, insbesondere die geplante Tiefgarage, sind auszuschließen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>50. Grenzabstand 4,25 m gemäß Planungsrecht</p> <p>Der z. Zt. gültige Bebauungsplan schreibt einen Grenzabstand im rückwärtigen Bereich von 4,25 m vor. Dieser Abstand soll auch zukünftig, insbesondere zum Grundstück Westerwaldstraße 1, eingehalten werden.</p> | <p>Der Bebauungsplan Nr. III/27 von 1971 setzt unter Nr. 3 die Breite der „rückwärtigen Grenzfreiflächen“ abweichend mit 4,25 m fest. Die Festsetzung betrifft nicht die Grenzabstände zu den seitlichen Nachbargrenzen. Im Sonderfall eines Eckgrundstückes ist davon auszugehen, dass es gegenüber Mittelgrundstücken nicht schlechter gestellt ist und ebenso wie diese zwei seitliche Nachbargrenzen aufweist, für die ein Grenzabstand von mindestens 3 m gemäß §6 HBO ebenso wie für die Nachbargrundstücke gilt. Vor unterirdischen Bauteilen (wie z. B. Tiefgaragen) sind gemäß §6 Abs. HBO keine Abstandsflächen freizuhalten.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>51. Gebäude an Druseltalstraße heranrücken</p> <p>Die Stellung des Gebäudes geht von der Erschließungsseite (Druseltalstraße) aus zu tief in den Grundstücksbereich hinein. Das Gebäude müsste unter Berücksichtigung der übrigen vorhandenen Bebauung und faktischen Baulinien näher zur Druseltalstraße hin angeordnet und das Baufenster in diese Richtung verschoben werden. So würde sich auch eine günstigere Immissions-Beurteilung ergeben.</p> | <p>Das Baufenster orientiert sich ebenso wie die benachbarten Gebäude ungefähr an den Baugrenzen des geltenden Bebauungsplans Nr. III/27 von 1971, die zur Druseltalstraße hin einen Abstand von mindestens 10 m vorschreiben.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Betriebs- und Praxiskonzept</p> | |
| <p>52. Praxiskonzept nicht plausibel</p> <p>Die Betriebsbeschreibung der Zahnarztpraxis ist unglaubwürdig. Die eigentliche Planungsabsicht, eine Zahnklinik in großem Rahmen zu realisieren, wird verschleiert. Eine Überprüfung der Angaben hat erkennbar nicht stattgefunden.</p> <p>Das Praxiskonzept und die darauf aufbauende Verkehrsschätzung sind nicht plausibel. Es werden Eckdaten unterstellt, die wirtschaftlich nicht</p> | <p>Die Betriebsbeschreibung wurde von der Kassenzahnärztliche Vereinigung begutachtet und die Plausibilität des Praxiskonzeptes bestätigt. Es liegt kein Grund vor, das Praxiskonzept und die geschätzten Patientenzahlen anzuzweifeln.</p> <p>Im Übrigen ist der Vorhabenträger über den abzuschließenden Durchführungsvertrag gemäß §12 BauGB sowie die Bestandteile</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| <p>umsetzbar sind. Eine durchschnittliche Praxis hat 120 m², hier werden 450 m² zugelassen. Es sollen aber höchstens die Hälfte der Patienten einer solchen Praxis behandelt werden. Auch wenn Implantate teuer sind, stellen wir die angegebene Patientenzahl von 30 am Tag ausdrücklich in Frage.</p> | <p>einer Baugenehmigung an seine Betriebsbeschreibung gebunden. Es liegt kein Grund vor, die Umsetzung der Betriebsbeschreibung anzuzweifeln.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>53. Patienten- und Mitarbeiterzahlen zu niedrig</p> <p>Die dargestellten Behandlungszeiten und das geschätzte Patientenaufkommen bezieht sich offensichtlich nur auf die speziellen Funktionsräume. Für diese werden 16-20 Patienten/Tag ausgewiesen. Diese Zahl ist sicherlich viel zu gering. Die den „5 allgemeinärztlichen Behandlungsräumen“ zugeordneten 10 „sonstigen Patienten“ je Tag sind zu niedrig angesetzt. Hier besteht die nicht nur abstrakte Möglichkeit, mindestens 15-20 Patienten je Raum und Tag, d. h. also insgesamt mindestens 75-100 Patienten zu behandeln. Indem bewusst keine Zahlenangaben zu Patientenaufkommen bezogen auf die 5 allgemeinärztlichen Behandlungsräume gemacht werden, sondern nur bezogen auf die übrigen Spezialräume, wird über das tatsächliche Vorhaben und von der Planung verursachte Verkehrsaufkommen hinweggetäuscht.</p> <p>Es werden in allen 11 Behandlungsräumen und nicht nur in 5 Räumen Patienten behandelt. Die in der Betriebsbeschreibung angenommenen Patientenzahlen werden vermutlich um das Fünffache überschritten. Die Mitarbeiter-Zahlen sind zu niedrig angenommen, nach den o. g. Vergleichszahlen ist mit 6-13 Zahnärzten und 25-40 Angestellten im Schichtbetrieb zu rechnen. In der Praxis des Vorhabenträgers in Bettenhausen arbeiten 6 Zahnärzte mit ca. 15 Mitarbeitern in 4 Behandlungszimmern auf ca. 220 m² Praxisfläche. Es ist unrealistisch, dass in der geplanten Praxis nur 2-3 Zahnärzte und 8 Mitarbeiter in 11 Behandlungszimmern arbeiten werden. Die geplante Praxisfläche ist mit 650 m² dreimal so groß wie die vorhandene Praxis in Bettenhausen.</p> | <p>Es sind keine 650 m², sondern 450 m² Praxisnutzfläche zulässig (Festsetzung Nr. 1.1). Der Vergleich mit der Praxis in Bettenhausen ist nicht maßgeblich, da es sich nicht um das gleiche Praxiskonzept handelt. Die vorgebrachten Zahlen sind Spekulation, die auf nicht nachvollziehbaren Hochrechnungen aufbauen. Es liegt kein Grund vor, das Praxiskonzept und die geschätzten Patientenzahlen anzuzweifeln. Beispielsweise wird entgegen der Betriebsbeschreibung spekuliert, es handle sich nicht um 5, sondern um 11 Behandlungsräume. Dass auch nicht in jedem der 5 Behandlungsräume gleichzeitig behandelt wird, müsste auch dem Einwender bekannt sein.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>54. Verlagerung bestehender Praxis</p> <p>Es liegen konkrete Anhaltspunkte dafür vor, dass eine sehr große Praxis insgesamt aus dem Stadtzentrum auf das Baugrundstück verlegt werden soll. Die Patientenzahl dürfte sehr viel höher sein als vom Vorhabenträger angegeben, insbesondere mit Blick auf Nacht- und Wochen-</p> | <p>Die Mutmaßung ist für die Zulässigkeit des Vorhabens irrelevant.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| enddienste. | |
| <p>55. Durchschnittliche Behandlungsdauer</p> <p>Ein Zahnarzt allein wird täglich unproblematisch mindestens 30 Patienten behandeln. Neben den „Spezialpatienten“ ist es nahe liegend, dass ein einmal behandelter Patient auch zu mehreren Nachsorgeterminen muss, die eine weitaus geringere Zeit in Anspruch nehmen. Es werden durchschnittliche Behandlungszeiten suggeriert, die die täglichen Kontrollen außer Acht lassen. Es wird ein sehr viel höheres Patientenaufkommen geben und aus wirtschaftlichen Gründen zwecks Auslastung der Praxis geben müssen. Die von uns vorgebrachten und eingehend begründeten Zahlen sind dagegen plausibel.</p> | <p>Die in den genannten Stellungnahmen vorgebrachten Zahlen sind Spekulation, die auf nicht nachvollziehbaren Analogbetrachtungen und übertriebenen Hochrechnungen aufbauen. Es liegt kein Grund vor, das Praxiskonzept und die geschätzten Patientenzahlen anzuzweifeln.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>56. Öffnungs- und Betriebszeiten</p> <p>Es werden in der Betriebsbeschreibung keine Betriebs- und Öffnungszeiten genannt. Die Öffnungszeiten sind nicht durch Festsetzung begrenzt. Die Frage ist, auf welche Behandlungszeiträume bzw. Praxisöffnungszeiten sich die Verkehrsschätzung bezieht. Aufgrund der fehlenden Gebietsklassifizierung werden nahezu unbeschränkte Öffnungszeiten des Praxis- und Bürobetriebes mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und Parksuchverkehr befürchtet. Es werden Öffnungszeiten bis abends 22:00 Uhr vermutet.</p> <p>Aufgrund der implantologischen Tätigkeit wird befürchtet, dass Patienten auch stationär behandelt werden und dann mit einer durchgehenden Öffnungszeit zu rechnen ist. Die Öffnungszeiten vergleichbarer Praxen sind in der Regel montags – freitags von 7:00–22:00 Uhr, samstags häufig von 9:00-16:00 Uhr, einige Praxen haben auch 365 Tage im Jahr geöffnet. Die Öffnungszeiten der Praxis des Vorhabenträgers in Bettenhausen sind montags bis freitags von 7:30-20:00 Uhr und samstags von 9:00-14:00 Uhr sowie nach Vereinbarung.</p> | <p>Die Öffnungs- und Betriebszeiten sind für den Bebauungsplan irrelevant. Der durch das Vorhaben entstehende Verkehr wird weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt, so dass die im Quartier induzierte Verkehrs- und Lärmbelastung unerheblich ist. Die Öffnungs- und Betriebszeiten werden im Durchführungsvertrag festgelegt.</p> <p>Der Vergleich mit den genannten Praxen ist für die Zulässigkeit des Vorhabens nicht maßgeblich, da es sich nicht um das gleiche Praxiskonzept handelt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>57. Notdienste</p> <p>Bei einer Anzahl von 6 Zahnärzten würde die Verpflichtung zu mindestens 4 Notdiensten je Arzt und Jahr einen 24-Stunden-Dienst alle 14 Tage bedeuten. Auch eine komplette Übernahme aller Not- und Wochenenddienste wäre für diese Projektgröße denkbar.</p> | <p>Es wird entgegen der Betriebsbeschreibung spekuliert, es seien 6 und nicht 2-3 Zahnärzte geplant. Es ist also anders als behauptet einmal im Monat mit einem Notdienst zu rechnen. Die Patientenzahl und damit das Verkehrsaufkommen ist an einem Notdienst-Tag nicht mit einem normalen Praxistag vergleichbar, sondern wesentlich geringer. Die Übernahme aller Not- und Wochenenddienste ist Spekulation.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| | Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>58. Schichtdienst</p> <p>Bei einer angenommenen Öffnungszeit der Praxis montags – freitags von 8:00-18:00 Uhr wären tägliche Arbeitszeiten von über 10 Stunden notwendig, also über 50 Stunden in der Woche. Daraus wird ersichtlich, dass die Praxis nur im Schichtdienst betrieben werden kann. Dies führt bis zu einer Verdoppelung der angegebenen Anzahl an Ärzten und Mitarbeitern. Zum Schichtwechsel wird die doppelte Zahl an Stellplätzen benötigt.</p> | <p>Ein Betrieb im Schichtdienst bedeutet keine Verdoppelung der anwesenden Mitarbeiterzahl. Der Begriff Schichtdienst bedeutet doch gerade, dass mehrere Personen <u>nacheinander</u>, nicht gleichzeitig Dienst haben. Der Schichtwechsel erfolgt auch nicht schlagartig, sondern versetzt, so dass Überschneidungen bei der Stellplatznutzung zum Schichtwechsel unerheblich sind.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>59. Büronutzung Mitarbeiterzahl zu gering</p> <p>Es liegt bis heute kein Konzept für eine Büronutzung vor. Damit ist keine Einschätzung der Mitarbeiter- und Besucherzahlen möglich. Nur wenn das Konzept vorläge, könnte man ein Verkehrsaufkommen seriös rechnen. Die angenommene Mitarbeiterzahl von 9 Personen erscheint aufgrund der Größe der Bürofläche von ca. 300 m² zu gering.</p> | <p>Die Büronutzung ist im Sinne der BauNVO bezüglich Nutzungsart und Abgrenzung ausreichend definiert. Es besteht keine Notwendigkeit, ein Konzept für die Büronutzung vorzulegen. Es gibt z. Tt. noch keinen konkreten Nutzer bzw. Mieter. Die notwendigen 9 Stellplätze für die Büronutzung wurden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel auf Grundlage der Bürofläche errechnet und bilden daher unabhängig von dem geforderten Konzept die Grundlage für die Abschätzung der Fahrzeugbewegungen je Tag.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Verkehrerschließung | |
| <p>60. Verkehrsproblematik durch rein gewerbliche Nutzung</p> <p>Wir sind gegen eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Grundstücks innerhalb eines reinen Wohngebietes. Die Änderungen des Entwurfs zur 2. Offenlegung haben viele Bedenken aufgeworfen, jedoch die Hauptproblematik, die des mit der gewerblichen Nutzung einhergehenden Verkehrs und der Stellplätze wiederum nicht ausreichend betrachtet.</p> | <p>Die Arztpraxis ist keine gewerbliche, sondern eine freiberufliche Nutzung. Gemäß Festsetzung Nr. 1.1 ist auch Wohnen zulässig. Die erforderlichen 17 Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung errechnet, es werden jedoch 12 Stellplätze mehr angeboten (insgesamt 29). Der durch das Vorhaben entstehende Verkehr wird weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>61. Fehlende Verkehrskonzeption</p> <p>Ein schlüssiges Verkehrskonzept zum nachhaltigen Schutz des Wohngebietes – wie von den Anwohnern mehrfach gefordert – existiert bis heute nicht. Die Erschließungsplanung ist im Plan nicht verankert und in der Begründung lediglich als unverbindliche Planungsabsicht dargestellt.</p> | <p>Die Rahmenbedingungen und Merkmale der Verkehrerschließung sind in der Begründung Nr. 3.2 und 4.2 dargestellt. Mit der Verlegung der Grundstückszufahrt an die Druseltalstraße wurden die Belange des Quartiers berücksichtigt. Die Erschließungsplanung ist konkret im Plan verankert (siehe Planbild Planzeichen Ein- und Ausfahrt, Fläche für Stellplätze, Tiefgarage). Einer Ver-</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| | <p>kehrsregelung im öffentlichen Straßenraum kann der Bebauungsplan nicht vorgreifen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>62. Verkehrsgutachten erforderlich</p> <p>Die Angaben zum Verkehrskonzept in Zusammenhang mit dem Vorhaben sind nicht ausreichend und unzutreffend. Es ist eine umfassende Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen auf das Wohngebiet und der Anbindung an der Druseltalstraße erforderlich. Die Verlegung der Grundstückszufahrt an die Druseltalstraße kann das Fehlen einer Verkehrskonzeption für das Reine Wohngebiet nicht verdecken.</p> | <p>Siehe zu 61. Die Summe der Fahrzeugbewegungen in Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde auf rd. 140 je Tag geschätzt.</p> <p>Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wäre mit Blick auf den relativ geringen durch das Vorhaben verursachten Verkehr, von dem noch dazu ein Großteil ausschließlich über die Druseltalstraße abgewickelt wird, nicht verhältnismäßig.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>63. Verkehrsbelastung ignoriert</p> <p>Die Planung ignoriert die Problematik der enormen Verkehrsbelastung für das Wohngebiet. Die Änderungen nach der 1. Offenlegung bewirken keinesfalls eine Verringerung der Verkehrsbelastung des Wohngebietes.</p> <p>Es wird ein durch das Bauvorhaben verursachtes unzumutbares zusätzliches Verkehrsaufkommen in der Westerwaldstraße, Odenwaldstraße und den angrenzenden Straßen befürchtet. Insbesondere der mit der gewerblichen Nutzung verbundene Verkehr (Transporter, Klein-Lkw, An- und Abliefer-Verkehr Labor, Kurierdienste, Büronutzung etc.) führt dazu, dass das Gebot der Rücksichtnahme verletzt wird.</p> <p>Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den Quartiersstraßen wird abgelehnt. Die Verkehrsbelastung im Quartier ist in den letzten Jahren durch Neubauprojekte wie die Waldorfschule, Stadtvillen und ein Großprojekt in der Odenwaldstraße bereits stark angestiegen.</p> | <p>Eine „enorme“ Verkehrsbelastung des Wohngebietes durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Der durch das Vorhaben entstehende Verkehr wird weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt, so dass die in der Westerwaldstraße induzierte Verkehrsbelastung unerheblich ist.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>64. Verkehr durch dezentrale Lage</p> <p>Die Ansiedlung des Unternehmens in nicht zentraler Lage führt in Verbindung mit dem notwendigerweise großen Einzugsbereich zu überproportional hohen Pkw-Verkehrsanteilen.</p> | <p>Dies mag zutreffen, wird jedoch mit der geänderten Erschließung über die Druseltalstraße für das Wohngebiet irrelevant.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>65. Zufahrt durch das Quartier</p> <p>Das Quartier hat den überwiegenden Teil der Zufahrts- und Parkbelastung aus dem Projekt zu übernehmen und wird dadurch systematisch den Charakter eines Reinen Wohngebiets verlieren. Es ist davon auszugehen, dass Patienten</p> | <p>Der durch das Vorhaben entstehende Verkehr wird weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt, so dass die in der Westerwaldstraße induzierte Verkehrsbelastung unerheblich ist. Da die Einbahnstraßenrichtung der Westerwaldstraße unverändert</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|--|--|
| <p>aus Wohngebieten nördlich der Druseltalstraße die Druseltalstraße meiden und die Praxis durch das Quartier (Niederwald-, Hunrod-, Vogelsberg-, Max-Planck-, Feldberg-, Taunus- und Odenwaldstraße) anfahren werden. Ebenso werden Patienten aus dem Stadtteil Brasselsberg von der Konrad-Adenauer-Straße über Elgershäuser- und Hugo-Preuß- sowie Niederwaldstraße fahren.</p> | <p>dert von der Druseltalstraße zur Odenwaldstraße verläuft, ist die befürchtete Patientenzufahrt durch das Quartier nicht möglich. Sie wäre auch deutlich umständlicher als die direkte Zu- und Abfahrt über die Druseltalstraße.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>66. Zufahrt Druseltalstraße</p> <p>Die Verlegung der Parkplatz-Zufahrt an die Druseltalstraße dient der Sicherheit der Fußgänger, hat aber keinen Einfluss auf den Besucherverkehr. Für die Belastung des Wohngebietes ist es unerheblich, ob die Zufahrt für Tiefgarage und Stellplätze von der Druseltal- oder Westerwaldstraße aus angefahren werden, da sich an dem grundlegenden Problem des Parkplatzmangels und Parksuchverkehrs dadurch nichts ändert. Durch die spezielle Lage des Baugrundstücks ist eine verkehrstechnisch akzeptable Lösung selbst bei Erschließung auch der oberirdischen Parkplätze von der Druseltalstraße aus unmöglich, da die An- und Abfahrt zu den geplanten Parkmöglichkeiten von der Druseltalstraße aus problematisch sein wird.</p> | <p>Die Erschließung der Stellplätze von der Druseltalstraße aus ist eine verkehrstechnisch akzeptable Lösung. Nach Mitteilung der Straßenverkehrsbehörde ist die Zufahrt mit rechts Einfahren- und rechts Ausfahren-Verkehr möglich. Der Mittelstreifen der Druseltalstraße wird nicht geöffnet.</p> <p>Die Befürchtung eines Parkplatzmangels ist unbegründet. Die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück wurden nach der Stellplatzsatzung errechnet und um 12 weitere Stellplätze ergänzt. Mit der Verlegung der Zufahrt aller Stellplätze an die Druseltalstraße mit Ausnahme von 2 Behinderten-Stellplätzen sollte kein wesentlicher Parkdruck mehr durch das Vorhaben in der Westerwaldstraße entstehen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>67. Zufahrt Druseltalstraße wird begrüßt</p> <p>Die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an die Druseltalstraße wird begrüßt. Es wird eine Abbiegespur auf der Druseltalstraße angeregt.</p> | <p>Die Zahl der zu erwartenden Zu- und Abfahrten rechtfertigt keine Abbiegespur.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>68. Schätzung des Verkehrsaufkommens unrealistisch</p> <p>Die errechneten Verkehrsbewegungen sind unrealistisch aufgrund der zu niedrig angesetzten Patienten-, Besucher- und Mitarbeiterzahlen. Dies gilt auch für die Büronutzung. Die vom Bauherrn angegebene Anzahl von maximal 26-30 Patienten am Tag bei 11 Behandlungsräumen ist unrealistisch und dient nur zur Verharmlosung des tatsächlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens.</p> <p>Bei 11 Behandlungsplätzen und einer durchschnittlichen Patienten-Verweildauer von 30 Minuten ist mit 22 Fahrzeugbewegungen je Stunde zu rechnen. Einschließlich der Büronutzung dürften mit An- und Abfahrt 60 Fahrzeugbewegungen je Stunde ganztägig angesetzt</p> | <p>Es liegt kein Grund vor, das Praxiskonzept und die geschätzten Patienten- und Mitarbeiterzahlen anzuzweifeln. Die geschätzten Fahrzeugbewegungen für die Büronutzung basieren auf der Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde realistisch abgeschätzt und wird zudem weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt.</p> <p>Die Zahl der behaupteten Fahrzeugbewegungen ist Spekulation und basiert auf den ebenfalls spekulativ überhöhten Patienten-, Ärzte- und Mitarbeiterzahlen. Die Behauptung, der durch das Vorhaben verursachte Verkehr werde den gesamten bestehenden Verkehr im Quartier übersteigen, ist durch</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>werden. Daraus ergeben sich bei 8 Stunden Öffnungszeit 480 und bei 12 Stunden Öffnungszeit 720 Fahrzeugbewegungen am Tag. Dies ist mehr Verkehr als im gesamten restlichen Wohngebiet. Mit einer nennenswerten Nutzung des ÖPNV ist nicht zu rechnen.</p> | <p>nichts belegt. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>69. Begrenzung Verkehrsaufkommen Die Stadt muss sicherstellen, dass in der Umsetzung nur ein Verkehr in dem vom Vorhabenträger behaupteten Umfang stattfinden kann. Offenbar ist der Stadt deutlich geworden, dass es ein Verkehrsproblem gibt und es wurde versucht, durch Änderung der Verkehrsführung den berechtigten Einwänden Rechnung zu tragen. Die Stadt würde sich sicherlich der Auffassung anschließen, dass das Vorhaben keinesfalls zu rechtfertigen wäre, wenn sich das hier unterstellte Verkehrsaufkommen realisiert.</p> | <p>Bei der Zahl der vom Vorhaben induzierten Fahrzeugbewegungen handelt es sich um eine Abschätzung, wie aus der Begründung Nr. 4.2 hervorgeht. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt so dass die im Quartier induzierte Verkehrsbelastung unerheblich ist. Einer Verkehrsregelung im öffentlichen Straßenraum kann der Bebauungsplan nicht vorgreifen. Es ist auch nicht Aufgabe und Möglichkeit der Stadt, Garantien über Verkehrsmengen abzugeben. Die in früheren Stellungnahmen vorgebrachten Verkehrszahlen sind Spekulationen, die auf nicht nachvollziehbaren Hochrechnungen aufbauen. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>70. Anlieferverkehr für Labore Selbst wenn man 30 Patienten am Tag und damit 60 Pkw-Bewegungen unterstellt, muss berücksichtigt werden, dass auch weiterer Verkehr durch Labore etc. hinzukommt. Die Annahme, dass hier nur 2 Lkw pro Tag verkehren würden, ist schlicht abwegig.</p> | <p>Es ist in der Stellungnahme nicht begründet, warum die Annahme für 2 Anlieferfahrten je Tag unzutreffend sein sollte. In der Beschreibung ist nicht von Lkw, sondern Lieferwagen die Rede. Neben dem Eigenlabor der Zahnarztpraxis sind keine separaten Labore geplant. Ein Eigenlabor ist nicht mit regelmäßigen zahlreichen An- und Ablieferfahrten täglich verbunden. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>71. Verkehr abends und nachts Die Nutzungsabsicht und die Größe des Gebäudes lassen Zu- und Abgangsverkehr bis in die Abendstunden und auch nachts (Notdienste) erwarten.</p> | <p>Durch die weitgehende Abwicklung des Zu- und Abgangsverkehrs über die Druseltalstraße ist die durch das Vorhaben verursachte Verkehrs- und Lärmbelastung im Quartier unerheblich. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>72. Sperrung Westerwaldstraße Die Westerwaldstraße sollte nördlich der Grundstückseinfahrt Westerwaldstraße 1 ganz gesperrt (z. B. durch Straßenpoller) und gegenüber der Gebäude ein Halte- und Parkverbot eingerichtet werden.</p> | <p>Die Westerwaldstraße kann nicht geschlossen werden, da sie auf lange Strecke die einzige Zufahrt von der Druseltalstraße aus in das Quartier darstellt. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>73. Absolutes Halteverbot</p> <p>Die Westerwaldstraße ist nur 5,08 m breit. Auf der rechten Seite (von der Druseltalstraße aus kommend) sollten Halteverbotsschilder aufgestellt werden, um eine Blockierung der Straßendurchfahrt, insbesondere für Einsatzfahrzeuge durch parkende Pkw zu vermeiden.</p> | <p>Mit der Verlegung der Zufahrt aller Stellplätze an die Druseltalstraße sollte kein Parkdruck mehr durch das Vorhaben in der Westerwaldstraße entstehen. Es ist natürlich nicht ganz auszuschließen oder zu verhindern, dass Patienten trotzdem in die Westerwaldstraße einfahren und dort parken. Möglicherweise könnte die Anordnung eines Parkverbots im vorderen Bereich der Westerwaldstraße dem begegnen. Einer Verkehrsregelung im öffentlichen Straßenraum (Halteverbot) kann der Bebauungsplan jedoch nicht vorgreifen.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>74. Öffnung Niederwaldstraße</p> <p>Es wird empfohlen, zur Entlastung der Westerwaldstraße die sehr viel breitere Niederwaldstraße für den Durchgangsverkehr zu öffnen.</p> | <p>Einer Verkehrsregelung im öffentlichen Straßenraum kann der Bebauungsplan nicht vorgreifen. Es besteht kein näherer Zusammenhang der Anregung mit dem Bebauungsplan.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>75. Gefährdung Schulweg Waldorfschule</p> <p>Der offizielle Schulweg der Waldorfschule führt durch die Westerwaldstraße. Es wird eine Gefährdung des Schulwegs durch die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung befürchtet.</p> | <p>Durch die weitgehende Abwicklung des Zu- und Abgangsverkehrs über die Druseltalstraße ist die zusätzliche Verkehrsbelastung in der Westerwaldstraße unerheblich.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>76. Darstellung rechter Gehweg irreführend</p> <p>Der rechte, 2.50m breite Gehweg der Westerwaldstraße wird im Vorhabenplan zu schmal dargestellt. Es wird der Eindruck einer wesentlich breiteren Fahrbahn als tatsächlich vorhanden suggeriert.</p> | <p>Die Darstellung des rechten Gehwegs im Vorhaben- und Erschließungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereiches und hat keine planungsrechtliche Relevanz.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Parken</p> | |
| <p>77. Parkdruck und Parksuchverkehr im Quartier</p> <p>Die Planung lässt die zu erwartende Verschärfung der Parksituation unbeachtet. Ein Praxis- und Bürogebäude an dieser Stelle und in dieser Größe führt insbesondere aufgrund der speziellen Lage an der Westerwaldstraße und der 4-spurigen Druseltalstraße, an der es keine Parkmöglichkeiten gibt, zwangsläufig zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung durch Parkplatzsuchverkehr und unkontrolliertes Parken im Wohngebiet. Die nach wie vor unzureichende</p> | <p>Die erforderlichen 17 Stellplätze sind ordnungsgemäß nach Stellplatzsatzung errechnet, es werden jedoch 12 Stellplätze mehr angeboten (insgesamt 29). Der durch das Vorhaben entstehende Verkehr wird weitgehend über die Druseltalstraße abgewickelt. Mit der Erschließung über die Druseltalstraße erübrigt sich die Befürchtung eines wesentlichen durch das Vorhaben verursachten Parkdrucks im Quartier. Es ist in Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht zu erwarten, dass die Westerwaldstraße und Oden-</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>Zahl der angebotenen Stellplätze und die unrealistische Schätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden die Parksituation im gesamten Wohngebiet nachhaltig negativ beeinflussen, das bereits durch den Parksuchverkehr der Freien Walldorfschule und neuerdings auch in der Odenwaldstraße durch das Parken von Besuchern der Plansecur belastet ist. Es wird befürchtet, dass die komplette Westerwaldstraße und Teile der Odenwaldstraße permanent zugeparkt wird.</p> <p>Da die Patienten von der Druseltalstraße kommend nicht sicher sein können, ob ein Stellplatz auf dem Grundstück frei ist, werden sie von vornherein in die Westerwaldstraße einbiegen und dort Parkplätze suchen, statt über die Zufahrt auf das Grundstück zu fahren. Andere Besucher werden aus diesem Grund bereits von vornherein über das Wohngebiet, nämlich die Odenwald- und Westerwaldstraße zufahren.</p> <p>Die unzureichenden und beengten Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück führen dazu, dass Besucher und Patienten überwiegend in der Westerwald- oder Odenwaldstraße parken. Dadurch können sie die Unbequemlichkeiten beim Parken und beim Verlassen der Parkplätze über die Druseltalstraße vermeiden und haben über die Odenwald- oder Niederwaldstraße eine komfortable Abfahrtsmöglichkeit. Dadurch wird ein extremer Parkplatzsuchverkehr durch das gesamte Wohngebiet ausgelöst.</p> | <p>waldstraße zugeparkt werden. Im Zweifelsfall bleibt der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten, ein Parkverbot im vorderen Bereich der Westerwaldstraße anzuordnen.</p> <p>Durch die Bereitstellung von 12 Stellplätzen zusätzlich zu den gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 17 Stellplätzen ist gewährleistet, dass jederzeit ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Es gibt deshalb wenig Anreiz, stattdessen im Straßenraum zu Parken. In Zusammenhang mit dem Vorhaben ist nicht zu erwarten, dass die Westerwaldstraße und Odenwaldstraße zugeparkt werden. Da die Einbahnstraßenrichtung der Westerwaldstraße unverändert von der Druseltalstraße zur Odenwaldstraße verläuft, ist die befürchtete Patientenzufahrt durch das Quartier nicht möglich. Sie wäre auch deutlich umständlicher als die direkte Zu- und Abfahrt über die Druseltalstraße.</p> <p>Der Zugang von den Stellplätzen auf dem Grundstück zum Gebäudeeingang erfolgt direkt über das Grundstück. Die behauptete Abfahrtsmöglichkeit durch das Quartier ist umständlich und keinesfalls komfortabel im Vergleich zur Abfahrt direkt über die Druseltalstraße.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>78. Stellplätze nicht ausreichend</p> <p>Bei einer Projektgröße, wie sie vom Investor angestrebt wird, ist mit einem Parkplatzbedarf von 50-60 Plätzen zu rechnen. Auf dieser Grundlage sind mindestens 80 Fahrzeugbewegungen je Stunde und mutmaßlich mehr als 1.000 Fahrzeugbewegungen je Tag zu erwarten.</p> <p>Die Patienten und Besucher können nur die oberirdischen Stellplätze nutzen, wie aus der Vorhabenbeschreibung ersichtlich wird. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Patientenaufkommens reichen die oberirdischen Stellplätze keinesfalls aus.</p> | <p>Die notwendigen Stellplätze wurden gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kassel ermittelt. Die behaupteten Parkplatzbedarfe und Fahrzeugbewegungen sind reine Spekulation. Es besteht kein Grund, an der Betriebsbeschreibung zu zweifeln. Den Angaben der Betriebsbeschreibung folgend ist mit ca. 140 Fahrzeugbewegungen je Tag zu rechnen.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass Patienten und Besucher nur die oberirdischen Stellplätze nutzen können. In der Begründung 4.2 wird dargestellt, dass die oberirdischen Stellplätze „vorzugsweise“ den Patienten vorbehalten bleiben sollen. Natürlich können die Patienten auch die Tiefgarage nutzen. Bei durchschnittlich 30 Patienten täglich und Behandlungszeiten von 0,5 bis 3 Stunden je Patient ist mit max. 10 Patienten gleichzeitig zu rechnen. Auf diesen Wert ist das Angebot an 10 oberirdischen Stellplätzen zugeschnitten.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| | nommen. |
| <p>79. Stellplatzermittlung Büroflächen fehlen</p> <p>Bei der Stellplatzermittlung (Begründung Nr. 4.2) wurden die Büroflächen nicht berücksichtigt.</p> | <p>In der Begründung Nr. 4.2 wurden 9 erforderliche Stellplätze für die Büronutzung ermittelt und sind in der Gesamtzahl von 17 enthalten.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>80. Parkplätze für Mitarbeiter fehlen</p> <p>Die Parkmöglichkeiten für ein solches Großprojekt sind völlig unzureichend. Wo parken die Beschäftigten der Zahnarztpraxis und die Büromitarbeiter? Die Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück werden sich für Kunden reduzieren, weil sie zum Teil von den im Gebäude Tätigen in Anspruch genommen werden.</p> | <p>In der Begründung Nr. 4.2 wurden 8 erforderliche Stellplätze für die Praxisnutzung gemäß Stellplatzsatzung Anlage I Nr. 2.1 ermittelt. Die Stellplätze werden nach Praxisfläche für Patienten, Ärzte und Mitarbeiter sowie Anlieferung ermittelt und sind in der Gesamtzahl von 17 enthalten.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>81. Stellplatzzahl zu hoch</p> <p>Die auf dem Grundstück geplante Stellplatzzahl übersteigt die Zahl der 17 notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzberechnung erheblich. Die Stellplatzzahl ist zu hoch im Verhältnis zu den behaupteten Patienten- und Mitarbeiter-Zahlen. Es wird vermutet, dass damit bereits für einen zukünftigen Großbetrieb Zahnklinik geplant wird.</p> | <p>Die zusätzlichen 12 Stellplätze dienen der Aufnahme von Nutzungsspitzen und der Verringerung der Such- und Rangierbewegungen. Die Vermutung, es werde hier verdeckt für einen zukünftigen Großbetrieb geplant, ist unbegründet.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>82. Stellplätze auf dem Grundstück werden nicht genutzt</p> <p>Das Tiefgaragen- und Stellplatzkonzept wird dazu führen, dass nur wenige Besucher das Angebot nutzen werden. Die Anzahl der Parkmöglichkeiten ist sehr gering und, weil sehr beengt, schwierig zu nutzen. Die geplante Tiefgarage wird nur von einem Bruchteil der Patienten angenommen werden.</p> | <p>Die Parkmöglichkeiten sind nicht beengt, es sind Stellplätze und Zufahrten mit den üblichen Maßen möglich und geplant. Die Befürchtung, die Tiefgarage werde nicht angenommen und stattdessen auf den Quartiersstraßen geparkt, ist unbegründet. Die Nutzungsverteilung wird sich derart ergeben, dass die Beschäftigten vorrangig die Tiefgarage benutzen und die Patienten die oberirdischen Stellplätze.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>83. Missbrauch der Zufahrt zu den Behinderten-Stellplätze</p> <p>Die Grundstückszufahrt von der Westerwaldstraße ist nur formal und alibi-mäßig für die Behinderten-Stellplätze vorgesehen. Sie wird unter Berücksichtigung des enormen Parkdrucks grundsätzlich von den meisten Patienten benutzt werden.</p> | <p>Die Grenze zur Westerwaldstraße ist als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ im Plan festgesetzt. Ausgenommen davon ist lediglich die Zufahrt zu 2 Behinderten-Stellplätzen. Es ist Aufgabe des Vorhabenträgers, dies in der Umsetzung zu gewährleisten, z. B. durch Beschilderung. Durch die Bereitstellung von 12 Stellplätzen zusätzlich zu den gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 17 Stellplätzen ist gewährleistet, dass jederzeit ausreichend Stellplät-</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|--|
| | <p>ze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Von einem durch das Vorhaben erzeugten enormen Parkdruck kann keine Rede sein.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>84. Gebäudeeingang an der Westerwaldstraße</p> <p>Die Lage des Eingangs an der Westerwaldstraße führt dazu, dass Besucher und Patienten überwiegend in der Westerwald- oder Odenwaldstraße parken und der abfließende Verkehr zwingend durch das Wohngebiet erfolgen muss. Der Zugang des Gebäudes soll zwingend an der Druseltalstraße liegen.</p> | <p>Der Zugang von den Stellplätzen auf dem Grundstück zum Gebäudeeingang ist direkt und bequem. Es ist nicht nachvollziehbar, warum Patienten überwiegend in der Westerwald- oder der noch weiter entfernt liegenden Odenwaldstraße parken sollten, zumal die Abfahrt durch das Quartier umständlich wäre im Vergleich zur Abfahrt direkt über die Druseltalstraße.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>85. Taxibetrieb über Westerwaldstraße</p> <p>Der Taxizubringer- und Abholerbetrieb wird vorwiegend über Westerwald-, Niederwald- und Odenwaldstraße ablaufen.</p> | <p>Es ist möglich, dass Patienten per Taxi vor dem Eingang in der Westerwaldstraße aussteigen. Der damit verbundene Abfahrverkehr durch das Quartier ist jedoch unerheblich und hinnehmbar.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Sonstiges</p> | |
| <p>86. Lärmbelastung im Wohngebiet</p> <p>Es wird die Beeinträchtigung der Wohnqualität im Quartier durch die zu erwartende Lärmbelastung aus dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen (einschließlich Parksuchverkehr, Türenschiagen, Rangieren) befürchtet. Es wird befürchtet, dass man sich zukünftig nicht mehr in den Gärten erholen kann so wie jetzt, wo die Geräuschpegel noch niedrig sind.</p> | <p>Mit der geänderten Erschließung über die Druseltalstraße erübrigt sich die Befürchtung einer nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastung im Quartier. Im Verhältnis zu den 2004 gezählten 24.800 Kfz je Tag auf der Druseltalstraße sind die geschätzten 140 Fahrzeugbewegungen je Tag durch das Vorhaben sehr gering und laufen überwiegend über die Druseltalstraße ab.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>87. Dentallabor</p> <p>Sollte die bei einer solchen Größenordnung übliche Angliederung eines Dentallabors oder Eigenlabors erfolgen, würde dies zu zusätzlichen Emissionen und Belastungen des umgebenden Wohngebietes führen.</p> | <p>Es ist kein Dentallabor geplant, wie der Vorhabenbeschreibung (Begründung Nr. 4) zu entnehmen ist. Die Einhaltung der Vorschriften in Zusammenhang mit Lärmemissionen der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Abluftanlage u. ä.) wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| <p>88. Ausführungen Lärmschutz unzutreffend</p> <p>Die Ausführungen zum Lärmschutz (Begründung Nr. 5.4.2) sind unzutreffend.</p> | <p>In der Begründung Nr. 5.4.2 wird beschrieben, dass die Lärmemissionen der Druseltalstraße voraussichtlich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen des Geplanten Gebäudes erforderlich machen. Es ist nicht ersichtlich, was daran unzutreffend sein soll.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>89. Keine abschirmende Wirkung</p> <p>Die Baumasse hat nicht wie behauptet eine abschirmende Wirkung auf Lärmmissionen von der Druseltalstraße gegenüber dem Quartier. Im Gegenteil verursacht das Vorhaben durch die zusätzliche Verkehrsbelastung im Quartier zusätzliche Lärmmissionen.</p> | <p>Der behauptete Sachverhalt ist weder im Bebauungsplan noch in der Begründung beschrieben.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>90. Lärmgutachten erforderlich</p> <p>Es wurde kein Lärmgutachten eingeholt. Angesichts der vielfältigen verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens dürfte die Einholung eines Lärmgutachtens zwingend erforderlich sein. Nur so kann der Schutzanspruch der unmittelbaren Nachbarschaft gewährleistet werden.</p> | <p>Die zu erwartenden zusätzlichen Lärmmissionen in Zusammenhang mit dem Vorhaben sind im Verhältnis gering und werden durch die ausschließliche Zufahrt von der Druseltalstraße und die abschirmende Wirkung des Baukörpers nur eine sehr geringe Wirkung auf das dahinter liegende Wohngebiet haben. Die Einhaltung der Vorschriften in Zusammenhang mit Lärmmissionen der technischen Gebäudeausstattung (z. B. Abluftanlage u. ä.) wird im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Es besteht kein Grund für die Erstellung eines Lärmgutachtens.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>91. Vernichtung Baumbestand durch Grenzbebauung</p> <p>Es wird befürchtet, dass der 60-80 Jahre alte wertvolle Baumbestand (u. a. Roteichen) auf ca. 35 m Länge auf dem nördlichen Nachbargrundstück durch die geplante Grenzbebauung vernichtet wird.</p> | <p>Es ist keine Grenzbebauung vorgesehen. Soweit der Baumbestand durch Satzung geschützt ist, muss bei Bauarbeiten Rücksicht auf den Wurzelkörper genommen werden, wenn er in das Baugrundstück hineinreicht (Wurzelschutzbehandlung falls erforderlich). Eine eigene Festsetzung hierzu erübrigt sich, weil der Baumschutz im Bauordnungs-, Satzungs- und Nachbarrecht ausreichend verankert ist.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>92. Darstellung Baumbestand unzutreffend</p> <p>Der Baumbestand auf dem nördlichen Nachbargrundstück ist im Vorhabenplan verfälscht dargestellt. Der Bestand befindet sich entlang der</p> | <p>Der Einwand ist nicht nachvollziehbar. Die detailgetreue Darstellung des Baumbestandes auf dem Nachbargrundstück ist für den Bebauungsplan irrelevant. Der Schutz der Bäume ist unabhängig von der Darstellung</p> |

| Einwendung Öffentlichkeit | Abwägungsvorschlag |
|---|---|
| gesamten Nachbargrenze entgegen der aufgelockerten Darstellungsweise im Plan. | gegeben. Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>93. Wertminderung der Nachbargrundstücke</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch die Bebauung und die damit verbundene zusätzliche Verkehrsbelastung des Quartiers der Grundstückswert in der Nachbarschaft beeinträchtigt wird. Es könnten Ansprüche auf Schadensersatz entstehen.</p> <p>Der zu befürchtenden massiven Wertminderung der Nachbargrundstücke steht ein beträchtlicher Wertzuwachs des Baugrundstückes gegenüber. Eine derartige Wertverschiebung wird nicht akzeptiert, zumal die Bebauungsplan-Änderung ohne jegliche stadtplanerische oder medizinische Notwendigkeit geschieht und ausschließlich privaten Interessen dient.</p> | <p>Ein Vertrauensschaden gemäß §39 BauGB bezüglich des Planerhalts oder eine Schadensersatzpflicht wegen Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung gemäß §42 BauGB ist nur gegeben, wenn diese Änderungen die Grundstücke der Einwender direkt betreffen. Der Bebauungsplan III/27 bleibt dort jedoch unverändert bestehen. Mit der Erschließung über die Druseltalstraße erübrigt sich die Befürchtung einer wesentlichen durch das Vorhaben verursachten Verkehrsbelastung und des Parkdrucks im Quartier. Eine Minderung des Grundstückswertes ist Spekulation und nicht zu erwarten.</p> <p>Das öffentliche Interesse an der Aufstellung des Bebauungsplans ist mit der pflichtgemäßen Ermessensentscheidung über die Einleitung des Planverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB, dem Vorhandensein eines Planerfordernisses gemäß §1 Abs. 1 BauGB für die städtebauliche Entwicklung gegeben und wird durch den Offenlegungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 06.12.2010 bestätigt.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>94. Keine Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>Die Schaffung von 15 Arbeitsplätzen wird angezweifelt, da die Praxis lediglich aus einem anderen Stadtteil verlegt wird bzw. diese Arbeitsplätze in anderen Praxen wegfallen.</p> | <p>In der Begründung Seite 20, Nr. 6.2 ist lediglich angeführt: „das Vorhaben mit rund 20 Arbeitsplätzen in Praxis- und Büroflächen wird planungsrechtlich gesichert“.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>95. Grundsteuer</p> <p>Die Grundsteuer steht nicht mehr im Verhältnis zur Wohnqualität (vgl. Grundsteuer Flusseviertel und Mulang).</p> | <p>Betrifft nicht das Planverfahren.</p> <p>Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.</p> |