

Gemeinde Urbach

Bebauungsplan Nr. 136 "Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße"

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit erhielt im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 16.06.2017 bis zum 17.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 136 "Zwischen Schießgasse und Konrad-Hornschuch-Straße" in Urbach gebeten.

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird im Folgenden berichtet. Sie werden anonymisiert dargestellt:

	Beteiligte/r	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	Beteiligte/r 1	04.07.17	<p>hiermit legen wir Widerspruch gegen die geplante Tiefgaragenzufahrt über die Konrad-Hornschuch-Straße (Ecke Haus Nr. 24) für ein geplantes Gebäude in der Schießgasse ein und bitten um Veranlassung geeigneter Maßnahmen zur Durchsetzung der Geschwindigkeitsbegrenzung in der Konrad-Hornschuch-Straße</p> <p>Begründung: In dem o.g. Bebauungsplan ist ein Haus mit Tiefgarage in der Schießgasse (Lage: hinter dem öffentlichem Parkplatz) geplant. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage soll über die Konrad-Hornschuch-Straße erfolgen. Hierdurch nimmt, der bereits jetzt schon sehr stark angewachsene Verkehr in der Konrad-Hornschuch-Straße weiter zu. Durch weitere, bereits geplante große Neubauvorhaben, sowie einem Busverkehr ab dem Jahr 2018, muss mit einer steigenden Verkehrsbelastung gerechnet werden.</p> <p>Des Weiteren ist der geplante Zufahrtsweg und der Parkplatz, sowie der angrenzende Spielplatz momentan die einzige Möglichkeit für die vielen Kinder der Konrad-Hornschuch-Straße ohne Angst vor Rasern spielen zu können, Roller oder Inlineskates zu fahren. Diese Spielmöglichkeit würde den Kindern dadurch genommen werden.</p>	<p>Eventuelle verkehrsberuhigende Maßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahren umgesetzt.</p> <p>Eine Nachverdichtung im Innenortsbereich ist immer mit einer Zunahme des Verkehrs im Bereich der bestehenden Erschließungsstraßen verbunden. Gegenüber den momentan bestehenden Baumöglichkeiten nach § 34 BauGB werden durch den Bebauungsplan nur wenige zusätzliche Neubaumöglichkeiten geschaffen. Insbesondere die Konrad-Hornschuch-Straße kann den daraus resultierenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen.</p> <p>Die bestehende Spielplatzfläche bleibt erhalten. Durch die Entlastung der Schießgasse vom Ziel- und Quellverkehr wird deren Aufenthaltsqualität für die Anwohner erhöht.</p>

		<p>In diesem Zusammenhang nehmen wir Bezug auf § 37 Abs. 7 LBO:</p> <p><i>(7) Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und hergestellt werden, daß die Anlage von Kinderspielplätzen nach § 9 Abs. 2 nicht gehindert wird. Die Nutzung der Stellplätze und Garagen darf die Gesundheit nicht schädigen; sie den auch das Spielen auf Kinderspielplätzen, das Wohnen und das Arbeiten, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm, Abgase oder Gerüche nicht erheblich stören.</i></p> <p>Direkt neben der geplanten Tiefgaragenzufahrt befindet sich ein Kinderspielplatz. Das zunehmende Verkehrsaufkommen stellt eine Gefahr für die Sicherheit, der dort spielenden Kinder dar. Zudem würden durch die Tiefgaragenzufahrt jetzt vorhandene öffentliche Stellplätze entfallen und die bereits jetzt schon sehr strapazierte Parksituation in der Konrad-Hornschuch-Straße weiter verschärfen.</p> <p>Bei der im Jahr 2016 statt gefundenen „Infoveranstaltung“ über die Planung des o.g. Bebauungsplans wurde den Anwohnern zugesagt, sich dem zunehmenden Verkehrsaufkommen anzunehmen. Beispielsweise wurde über eine Radwegverbindung zum Bahnhof bzw. an die Rems und bauliche Veränderungen der Straße, durch Baumanpflanzungen gesprochen, um den Verkehr zu beruhigen und das Rasen zu erschweren. Seither wurden keine Maßnahmen ergriffen, um den Verkehr in der Konrad-Hornschuch-Straße zu beruhigen und auf die Zone 30 hinzuweisen. Vielen Verkehrsteilnehmern scheint es nicht bewusst zu sein, dass es sich bei der Konrad-Hornschuch-Straße um eine 30-iger Zone handelt. Wäre es hier nicht möglich auf die Fahrbahn eine Markierung anzubringen und die Geschwindigkeit morgens in Richtung Bahnhof und nachmittags von Richtung Bahnhof regelmäßig zu kontrollieren? Ebenfalls könnte eine Anzeigetafel, die die gefahrene Geschwindigkeit anzeigt, in der Straße angebracht werden.</p> <p>Die von der Gemeinde Urbach geplanten Maßnahmen führen zu einer signifikanten Erhöhung des Lärm- und Verkehrsankommens in dem o.g. Bereich der Konrad-Hornschuch-Straße. Wir sind der Auffassung, dass der von Herrn Bürgermeister Hetzinger formulierte „Dorfcharakter der Schießgasse“ zu Lasten der Konrad-Hornschuch-Straße erlangt werden soll.</p> <p>Wir bitten Sie von der geplanten Tiefgaragenzufahrt über die Konrad-Hornschuch-Straße,</p>	<p>Eine mögliche Tiefgaragenzufahrt im direkten Anschluss an die bestehende Spielfläche wird ausgeschlossen. Für eine Tiefgaragenzufahrt werden maximal zwei Stellplätze entfallen. Für eine mögliche Neubebauung sind entsprechend der Stellplatzsatzung von Urbach mehr Stellplätze als gemäß Landesbauordnung (LBO) gefordert festgesetzt.</p> <p>Eventuelle verkehrsberuhigende Maßnahmen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahren umgesetzt.</p> <p>Bei der Schießgasse handelt es sich um eine Mischverkehrsfläche ohne separate Gehwege mit einem „dörflichen“ Charakter. Insbesondere im nordöstlichen Abschnitt weist die Straße lediglich einen geringen Straßenquerschnitt auf. Eine Erschließung möglicher Tiefgaragen eines</p>
--	--	---	---

			<p>für ein Haus in der Schießgasse, abzusehen und ferner geeignete Maßnahmen zu ergreifen die Raserei in der Konrad-Hornschuch-Straße zu reduzieren.</p> <p>Über eine Rückmeldung bezgl. des weiteren Vorgehens würden wir uns freuen.</p>	<p>Teils einer künftigen Neubebauung an diesem Straßenabschnitt über den bestehenden öffentlichen Parkplatz mit kurzer Anbindung an die deutlich leistungsfähigere Konrad-Hornschuch-Straße ist sinnvoll und führt nicht zu einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens.</p>
2	Beteiligte/r 2	12.07.17	<p>Mein Mandant ist Eigentümer des Hausgrundstücks Schießgasse 43 in Urbach. An dieser Stelle soll bereits angemerkt werden, dass der ausgelegte Plan diesbezüglich unrichtig ist. Das meinem Mandanten zu Eigentum gehörende Hausgrundstück ist in dem Plan mit der Haus Nr. Schießgasse 43 gekennzeichnet.</p> <p>Das Gebäude Schießgasse 43 ist eine Doppelhaushälfte. Nordöstlich des Gebäudes befindet sich die Garage, welche zu dem Gebäude Schießgasse 43 gehört. Südwestlich angebaut ist die zweite Doppelhaushälfte Schießgasse 43. Auch neben dieser Doppelhaushälfte befindet sich eine Garage. Nun weist der ausliegende Bebauungsplan im Bereich der bestehenden Garage neben dem Grundstück meines Mandanten (Schießgasse 43) ein Überfahrtsrecht sowie ein Leitungsrecht in südwestlicher Richtung auf. Diese Fläche soll als Zufahrt zu einem geplanten Baugrundstück in südwestlicher Richtung dieses Geh- und Fahrrechts/ Leitungsrecht dienen. Diese Planung ist rechtswidrig und wird von meinem Mandanten nicht akzeptiert.</p> <p>Nach der vorliegenden Planung soll das Grundstück meines Mandanten im Wege der Umliegung aufgeteilt und ein neues Grundstück gemeinsam mit dem bisherigen Nachbargrundstück Schießgasse 43 gebildet werden. Der bisherige Gartenbereich zum Grundstück meines Mandanten würde dadurch zerstört. Das Gebäude Schießgasse 43 hat auch keine andere Möglichkeit, als die Garage gerade dort zu nutzen und zu erhalten, wo sie sich befindet. Es handelt sich um eine notwendige Garage im baurechtlichen Sinne. Wird diese Garage entfernt und/oder verliert sie den Bestandsschutz, darf sie nach dem nun vorliegenden Plan nicht wieder errichtet werden. Eine notwendige Garage kann auf dem Grundstück Schießgasse 43 nicht mehr errichtet werden. Dies ist nicht hinzunehmen.</p> <p>Hinter der Garage, in dem geplanten Überfahrts- und Leitungsrechts befindet sich ein Treppenabgang samt Eingangstür in den Kellerbereich des Gebäudes meines Mandanten.</p>	<p>Die Katastergrundlage und die Darstellung im Bebauungsplan stimmen mit den Grundbucheinträgen überein.</p> <p>Auf die angebotene Baumöglichkeit wird verzichtet. Die angesprochenen Baufenster und das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wurden ersatzlos gestrichen.</p>

			<p>Weder der Treppenabgang, noch der Hauseingang könnte noch genutzt werden, wenn diese Planung verwirklicht würde. Dieser gesamte Bereich wäre dann erdüberdeckt. Die Planung enthält damit massive Eingriffe in die bestehenden und genehmigten baulichen Gegebenheiten, die im Rahmen der Planung weder angemessen gewürdigt, noch die dadurch auftretenden Konflikte bewältigt werden.</p> <p>Die Gemeinde hat im Rahmen der Planung Konflikte zu bewältigen und nicht zu erschaffen. Letzteres geschieht aber mit der vorliegenden Planung. Das Doppelhausgrundstück Schießgasse 43 ist bereits jetzt sehr schmal und hat lediglich den südwestlich gelegenen Garten als Freiraumbereich. Und dieser soll nun durch die Planung samt Umlegung zerstört werden.</p> <p>Eine Parkmöglichkeit gibt es für das Grundstück Schießgasse 43 bei Verwirklichung des Geh- und Fahrrechts am Haus nicht mehr. Und der Kellerabgang samt Hauseingang im Kellerbereich kann bei Umsetzung der Planung nicht mehr genutzt werden. Das Grundstück wird bei Umsetzung der Planung unwirtschaftlich und ist (auf Grund des schmalen Grundstückszuschnitts) nicht mehr vernünftig baulich nutzbar.</p> <p>Neben der nachhaltigen Nutzungseinschränkungen und dem Verlust einer Parkmöglichkeit am Haus geht mit der Umsetzung dieser Planung ein erheblicher Wertverlust für das Hausgrundstück meine Mandanten einher, der in der Abwägung offensichtlich unberücksichtigt geblieben ist. Denn das Hausgrundstück ohne Garagenfläche und ohne Kellerabgang samt Eingang weist nur noch einen Bruchteil des bisherigen Wertes auf und wird unverkäuflich. Es ist heute nicht mehr möglich, ein Einfamilienhaus ohne ausreichende Stellplatzmöglichkeiten zu verkaufen. Und es kommt hinzu, dass durch den geplanten Weg das Gebäude dann an zwei Seiten mit Verkehr, Lärm und Abgasen beaufschlagt wird.</p> <p>Auch wenn der derzeit vorhandene Baubestand Bestandsschutz genießt, ist die Planung in Bezug auf das Hausgrundstück Schießgasse 43 rechtlich nicht zu begründen.</p>	
3	Beteiligte/r 3	13.07.17	<p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen den oben genannten Bebauungsplan.</p> <p>Das im Bebauungsplan, für Konrad-Hornschnuch Str.20, ausgewiesene Baufenster ist unserer Ansicht nach zu klein. Wir bitten das Baufenster Richtung Konrad-Hornschnuch Str.16 bis an die gesetzliche Mindestgrenze (Abstand 5 Meter bzw. 2,50 Meter) auszuweiten.</p>	<p>Das angesprochene Baufenster wurde entsprechend erweitert. Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe einzuhalten.</p>

			Wir bitten den Einspruch zu überprüfen und uns einen Bescheid zukommen zu lassen.	
4	Beteiligte/r 4	14.07.17	<p>Zuerst eine Anmerkung unsererseits zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. 136</p> <ul style="list-style-type: none"> - In dem Lageplan sind die Grundstücke 1019 und 1019/1 falsch bezeichnet - Im Liegenschaftskataster hat die Hausnummer 43 die Grundstücksnummer 1019/1 und der Eigentümer ist [REDACTED] <p>[REDACTED] Die Hausnummer 43/1 hat die Grundstücksnummer 1019 und der Eigentümer ist [REDACTED]</p> <p>Somit ist der ausgelegte Bebauungsplan Nr. 136 in diesem Punkt falsch.</p> <p>Der Platz für das geplante EFH im hinteren Bereich der Grundstücke 1019 und 1019/1 gehört 2 Eigentümer und hat beiderseits keine Zufahrtmöglichkeit, da sich jeweils rechts und links eine Garage samt Kellerabgang befindet. Im vorderen Bereich gibt es keine Möglichkeit eine Garage zu stellen, des lt. dem Bebauungsplan Nr. 136 sind Abstand vor der Garage gefordert, die es dort nicht gibt.</p> <p>Unsere Schießgasse ist ein ausgewiesener Schulweg ohne jeglichen Gehweg mit unterschiedlichen Breiten. Für die im Bebauungsplan Nr. 136 geplanten Carports sind die Grenzabstände zur Straße hin eine große Gefahrenstelle für Fußgänger und Fahrradfahrer, zumal unsere Straße vermehrt als Zufahrtsweg zum Bahnhof genutzt wird., seitdem es die Einbahnstraßenregelung Schießgasse/ Konrad. Dies ist unser Einspruch.</p>	<p>Die Katastergrundlage und die Darstellung im Bebauungsplan stimmen mit den Grundbucheinträgen überein.</p> <p>Auf die angebotene Baumöglichkeit wird verzichtet. Die angesprochenen Baufenster und das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wurden gestrichen</p> <p>Ein Abstand zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche an der Einfahrtsseite von 5,50 m bei Garagen, von 0,50 m bei Carports wird als ausreichend erachtet.</p>