

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Ulmer Straße (Untere Äcker)
im Stadtbezirk Wangen (Wa 80)**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO

Zusammenstellung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, aus dem Erörterungstermin und der Informationsveranstaltung

Beteiligte Nr.	Äußerung	Stellungnahme
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Erörterungstermin, Informationsveranstaltung	1. Lärmbelästigung durch Veranstaltungen, vor allem durch Nutzung der Außenflächen (z. B. Außenbewirtschaftung), vor allem nachts und am Wochenende; bei Lärm im Blockinneren wirkt die Randbebauung als Verstärker durch Reflektion. Lärmbelästigungen liegen jetzt schon vor. Lärmemissionen sollen technisch/baulich eingeschränkt werden. Forderung nach Lärmgutachten.	Die Lärmsituation wurde gutachterlich geprüft. Demnach ist die Planung grundsätzlich durchführbar. Im Rahmen des erforderlichen Bauantragsverfahrens für eine Hotelerweiterung wird das Gutachten noch ergänzt werden müssen. Daraus ergeben sich konkrete Auflagen für die Baugenehmigung, die auch nach geltendem Baurecht (Baustaffel 4) zu treffen wären. Für das Planverfahren ist nur von Belang, ob Nutzungen grundsätzlich zulässig sind oder nicht. Ein Lärmgutachten wurde erstellt. Demnach ist die Planung grundsätzlich durchführbar. Lärmbelastungen können durch Vorgaben im Rahmen der Baugenehmigung vermieden werden.
Erörterungstermin	2. TG-Zufahrt in der Salacher Straße wird kritisch gesehen.	Im Rahmen des erforderlichen Bauantragsverfahrens wird die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte der TA-Lärm geprüft. Das Bauvorhaben ist grundsätzlich so auszuführen, dass die vom Hotel nachzuweisenden Stellplätze in einer TG zu keiner erheblichen zusätzlichen Verkehrs- und Lärmbelastung führen.
3, 4	3. Während der Bauzeit ist mit Lärm und Verkehrsbehinderungen zu rechnen.	Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften. Zu Lärm und Behinderungen kommt es immer in Bauphasen; dies ist im üblichen Umfang zu dulden.

Beteiligte Nr.	Äußerung	Stellungnahme
2, 3, 5, 7, Erörterungstermin, Informationsveranstaltung	4. Verschattung der benachbarten Grundstücke, Gebäude und Gärten, insbesondere Salacher Straße 6 und Ackerweg 3; die geplante Bebauung ist zu hoch (soll nur 2 Geschosse haben) Haus Salacher Straße 10 wird eingekesselt.	<p>Das bisherige Baurecht lässt am Ackerweg eine Traufhöhe von 8 m und Firsthöhe von 15 m zu, was ebenfalls zu einer Verschattung führen würde.</p> <p>Die Verschattung aufgrund der Neuplanung wurde geprüft. Zur Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan so gewählt, dass der Baukörper am Ackerweg oberhalb des EG geteilt wird, was zu einer Verbesserung der Belichtung für das Gebäude Salacher Straße 6 führt.</p> <p>Eine Reduzierung auf 2 Geschosse würde einem Ziel des Bebauungsplans widersprechen, eine moderate Nachverdichtung im Quartier zu erzielen.</p> <p>Im Übrigen entspricht auch bisher zulässige Trauf-/ Firsthöhe von 8 m / 15 m deutlich mehr als 2 Geschossen.</p> <p>Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht sieht die Planung im Gebiet nördlich des Ackerweges eine Erhöhung der zulässigen Traufhöhe um 1,50 m und Firsthöhe (Gesamthöhe) um 0,5 m vor. Dies wird als städtebaulich verträglich und angemessen erachtet. Geringfügige Nachteile im Hinblick auf die verursachte Verschattung sind zumutbar.</p>
1, 2, 7, 8, Erörterungstermin Informationsveranstaltung	<p>5. Erhöhtes Verkehrsaufkommen im Ort, vor allem auch auf dem Ackerweg; Weg zur Kita u. Schule wird gefährlich.</p> <p>Die Notbefahrbarkeit (Feuerwehr) ist nicht mehr gewährleistet.</p> <p>Die Einmündung Salacher in Ulmer Straße ist heute schon unfallträchtig. Durch Verbreiterung des Ackerweges verliert er seine Funktion als Spielstraße; sollte teilweise gesperrt werden.</p>	<p>Durch die Neuplanung kommt es im Vergleich zum bestehenden Baurecht zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Ackerweg oder in dem Quartier.</p> <p>Die festgesetzte Breite des Ackerweges entspricht dem vorhandenen Ausbauzustand. Der notwendige Brandschutz ist gewährleistet.</p> <p>Die vom Hotel nachzuweisenden Stellplätze in einer TG, die über die Salacher Straße erschlossen ist, führen zu keiner gebietsunverträglichen Erhöhung des Fahrverkehrs. Die Funktionen des Ackerweges ändern sich dadurch nicht.</p>

Beteiligte Nr.	Äußerung	Stellungnahme
	Die An- und Abfahrt mit Bussen führt bereits heute zu Beeinträchtigungen in der Ulmer Straße durch Lärm; Anlieferungen über die Salacher Straße führen zu Verkehrsbehinderungen.	Eine nennenswerte signifikante Erhöhung der Anzahl der Busse ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen in geringfügigem Maße sind zumutbar; ggf. sind straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Diese können aber nicht Gegenstand des Bebauungsplans sein.
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, Erörterungstermin Informationsveranstaltung.	6. Stellplatzmangel; die Situation ist heute schon schlecht. Geplante TG ist unterdimensioniert, Stellplatzmangel soll durch Anwohnerparken gelöst werden, kostenpflichtiges Anwohnerparken nicht erwünscht. Die Parksituation in Wangen und speziell hier könnte verbessert werden, z. B. Anwohnerparken, die Benutzung des ALDI-Parkplatzes (zurzeit wäre das wohl nicht erlaubt) und generell die Mehrfachnutzung der Parkplätze von Supermärkten und Firmen.	Der Stellplatznachweis erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben und ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Vor allem in Wangen ist die Parksituation, auch wegen verschiedener Baustellen, zurzeit besonders schwierig; nach Beendigung der Baustellen wird sich die Lage wieder entspannen. Nach dem Pilotversuch im Stadtbezirk West wird das Parkraummanagement zuerst auf die anderen inneren Stadtbezirke mit großstadtypischem Parkdruck ausgeweitet. Einen Beschluss für Parkraummanagement in den äußeren Stadtbezirken gibt es nicht. Davon abgesehen erfolgt eine Stellplatzregelung nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.
Erörterungstermin	7. Hotelenerweiterung soll nicht in einem Baukörper, sondern in mehreren untergebracht werden. Kleinteiligkeit der Bebauung soll gesichert werden.	Das Baufenster am Ackerweg wurde ab dem 1. OG geteilt, so dass ein Zwischenraum entsteht. Damit wirken die Gebäude weiterhin kleinteilig. Für das gesamte Plangebiet kann eine Kleinteiligkeit aufgrund der nicht vorhandenen offenen Bebauung oder zu geringen Grenzabstände nicht festgesetzt werden. Die bestehende Bebauung hat jedoch Bestandsschutz.
1, 7	8. Luftaustausch von Wangener Höhe wird behindert.	Die neue Planung mit einer Aufspaltung des Baufensters führt, sofern es überhaupt eine Auswirkung gibt, eher zu einer Verbesserung des Luftaustausches im Vergleich zum bestehenden Baurecht.
1 Informationsveranstaltung	9. keine Aussicht mehr auf Wangener Höhe.	Ein Anspruch auf Freihaltung der Aussicht besteht nicht. Beeinträchtigungen wären auch nach geltendem Baurecht möglich.

Beteiligte Nr.	Äußerung	Stellungnahme
1, 2, 7, Unterschriftenliste	<p>10. Probleme in den Nachbarkellern durch Wasseranstau am neuen UG zu erwarten.</p> <p>Stauungen durch die TG (Hotel) können dazu führen, dass Wasser in die benachbarten Keller eindringt.</p> <p>Nach starken Niederschlägen mussten in der Nachbarschaft Keller ausgepumpt werden.</p>	<p>Die gesetzlichen Vorgaben des Wasserrechts sind bei der Bauausführung zu beachten. Im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden wurden keine Bedenken bezüglich einer Gefährdung vorgetragen</p> <p>Durch die Planung wird das Aufkommen an Oberflächenwasser nicht erhöht.</p>
1, 2, 5, 6, Erörterungstermin, Unterschriftenliste	<p>11. Statt Gewerbe zu ermöglichen, soll Wohnraum gesichert werden. Die Umwandlung von Wohnhäusern zur Hotelnutzung ist mit dem Bestreben der Stadt, Wohnraum zu schaffen, nicht vereinbar.</p> <p>Der Charakter im Bereich des Ackerweges wandelt sich von Misch- zu Gewerbegebiet; die Fläche nördlich des Ackerweges soll als Wohn-, die südliche als Mischgebiet festgesetzt werden. Innenentwicklung soll nur für die Schaffung von Wohnraum gelten.</p> <p>Gewerbliche Nutzung soll nur tagsüber möglich sein.</p> <p>Nur innerhalb des Hotels soll geraucht und sich aufgehalten werden.</p>	<p>Die Schaffung von Wohnraum ist nur ein Abwägungskriterium. Weiter sind die Interessen der Eigentümer an der Aufrechterhaltung und zweckmäßigen Erweiterung ihrer gewerblichen Nutzung als Kriterien zu berücksichtigen. Auch städtebaulich ist die Sicherung des dortigen Quartiers als Mischgebiet erwünscht, da auch innerörtlich Flächen für Gewerbetreibende vorzuhalten sind.</p> <p>Zeitliche Einschränkungen für bestimmte Nutzungen sind im Rahmen der Baugenehmigung möglich und erforderlich.</p> <p>Auflagen zur Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm im Hinblick auf die Nutzung der Freibereiche sind im Baugenehmigungsverfahren zu erteilen.</p>
1, 2, 3, 5, 7,	<p>12. Wertverlust wegen Verschattung und Wandlung des Gebietscharakters, weniger Mieteinnahmen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sichert eine aufgelockerte Bebauung durch differenzierte Höhenfestsetzungen im Vergleich zum bestehenden Baurecht.</p> <p>In den Eckbereichen von Blockrandbebauungen besteht grundsätzlich immer ein Verschattungsproblem.</p>

Beteiligte Nr.	Äußerung	Stellungnahme
	Möglichweise soll nur Spekulationsgewinn erzielt werden.	Es kommt zu keiner Verschlechterung durch die Planung. Falls die Planung zu Bodenwerterhöhungen führt, würden alle im Plangebiet davon profitieren.
2, 5, 7, 8, Informationsveranstaltung	13. Die Mehrzahl der vorhandenen Gebäude entspricht höhenmäßig der vorhandenen Baustaffel 4; alle Anwohner des Quartiers sind damit zufrieden; Anwohner planen keine Baumaßnahmen, d. h. vorhandenes Planungsrecht reicht aus. Durch den geplanten Wegfall der in der Baustaffel 4 heute zulässigen Hintergebäude entfallen Bauplätze; dafür wird eine höhere Baudichte am Blockrand ermöglicht.	Eine Reihe von Gebäuden im Plangebiet ist deutlich höher als in Baustaffel 4 zulässig, diese werden nun planungsrechtlich gesichert. Für die übrigen Gebäude besteht damit keine Verpflichtung, sich dieser Höhe anzugleichen. Die Anhebung der generellen Bauhöhe (und damit der Baudichte im Blockrand) stellt einen gewissen Ausgleich für den Verlust an Baufläche in den Höfen dar. Eine größere Freifläche im Hofbereich ist als Ausgleich und aufgrund des generellen Mangels an Grünflächen in diesem Quartier städtebaulich wünschenswert.
Informationsveranstaltung	14. Durch den Hotelbau wird eine hohe Bebauung in den Innenbereich gezogen.	Die bisher zulässigen Bauhöhen beliefen sich bereits auf 8 m Traufhöhe u. 15 m Firsthöhe. Nun sind 9,5 m bzw. 15,50 m vorgesehen, im Vergleich zum bisherigen Baurecht eine nur unwesentliche Erhöhung. Die differenzierten Höhenfestsetzungen sichern eine aufgelockerte Bebauung.
Informationsveranstaltung	15. Bedarf an Hotelbetten wird bezweifelt.	Es wird ein Mischgebiet festgesetzt, nicht eine Hotelnutzung. Die Hotelerweiterung ist nach bisherigem als auch nach künftigen Planungsrecht hinsichtlich der Art der Nutzung möglich, aber nicht zwingend.
1, 5, 7, Erörterungstermin Unterschriftenliste	16. Das Interesse eines Einzelnen wird über die Interessen der Anwohner gestellt.	Das Planverfahren dient einer maßvollen Nachverdichtung im Quartier unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Außerdem soll die bereits vorhandene Bebauung, die nicht dem geltenden Baurecht entspricht, planungsrechtlich gesichert werden. Somit dient die Planung nicht nur einem Einzelinteresse.

Beteiligte Nr.	Äußerung	Stellungnahme
2, 3, 4, 7, Unterschriftenliste	17. Minderung der Lebensqualität der Hausbewohner und Bewohner des Viertels; Verschlechterung der Wohnqualität auch im Umfeld durch Vorbildwirkung.	Das vorhandene Planungsrecht entspricht heute schon einem Mischgebiet. Zur Eigenart eines Mischgebietes gehört eine gewisse gegenseitige Rücksichtnahme. Die Belastungsschwelle liegt dabei etwas höher als in einem Wohngebiet. Lebensqualität ist ein rein subjektiver Begriff; in diesem Falle geht es um Ruhe und Aussicht. Für andere wird dies wettgemacht durch die Nähe von Arbeitsplätzen, Geschäften etc. Deshalb kann von keiner nennenswerten Verschlechterung der Lebens- oder Wohnqualität die Rede sein. Hotels dieser Größenordnung sind in Mischgebieten grundsätzlich zulässig.