

## Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ der Stadt Büdelsdorf

- Abwägung der im Zuge der Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligungen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen

| Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit<br>Stellungnahme vom:                                                      | Inhalt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Prüfung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | z. K. genommen | berücksichtigt | nicht berücksichtigt |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------|
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infrastruktur 13 - vom 20.12.2016, eingegangen am 20.12.2016 | Hinweis, dass das Plangebiet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Schleswig befindet und weiterhin das Interessengebiet der Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf betreffen ist. Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn Bauvorhaben eine max. Bauhöhe von 10,00 m über Grund nicht überschreiten. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm beziehen, werden nicht anerkannt.<br><br>Hinweis, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen bei Kranhöhen kommen kann. | Es waren bereits entsprechende Hinweise bzgl. der Lage des Plangebietes im Interessensgebiet militärischer Anlagen und der davon ausgehenden Emissionen in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ aufgenommen worden. Diese Aussagen sind bzgl. der in der Stellungnahme benannten militärischen Anlagen (Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf und Flugplatz Schleswig) korrigiert worden; die bisher benannte Maximalhöhe baulicher Anlagen von 23,80 m über Gelände ist entfallen. Die Gebäude können aufgrund der im Text zum Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen maximal eine Höhe von 10,0 m über Grund erreichen.<br><br>In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ ist ein Zusatz aufgenommen worden, dass es für die Aufstellung von Baukränen zu Höheneinschränkungen kommen kann und dafür eine Prüfung und Bewertung zu beantragen ist. |                | X              |                      |
| ADFC Rendsburg vom 15.01.2017; eingegangen am 15.01.2017                                                                                     | Hinweis, dass Grundstückseinfahrten gemäß ERA 2010 zu gestalten sind, d. h. dass die notwendigen Anrampungen zwischen Fahrbahn und Rad- bzw. Gehweg möglichst vollständig im Bereich des Sicherheitstrennstreifens untergebracht werden sollten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Der Hinweis betrifft Ausbaukriterien für öffentliche Verkehrsflächen und somit nicht das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend ausgebaut; bei ergänzenden Maßnahmen bzw. verändertem Ausbau von Straßen werden die Vorgaben der ERA (Empfehlung für Radverkehrsanlagen) 2010 im gebotenen Umfang zu beachten sein.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X              |                |                      |

Anlage 1

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                     |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| <p>Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 25.01.2017;<br/>eingegangen am 30.01.2017</p> | <p>Hinweis, dass auch bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich der § 10 BauGB ist; die Präambel ist um den Zusatz „in Verbindung mit § 13a“ zu kürzen.</p> <p>Hinweis, dass sich textliche Festsetzungen auf die öffentliche Verkehrsfläche entlang der Heimstraße, die weder durch den vorliegenden Bebauungsplan noch durch sonstige Bebauungspläne der Stadt Büdelsdorf als Verkehrsfläche festgesetzt ist, beziehen. Es wird die Aufnahme des Straßenbereichs in den Bebauungsplan sowie eine entsprechende Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche empfohlen.</p> <p>Hinweise des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen öfungslose Brandwände bzw. Wände anstelle von Brandwänden erforderlich werden können und umzusetzen sind - deshalb wird empfohlen den Abschnitt „4.“ des Textes um den Zusatz „§ 31 LBO bleibt unberührt“ zu ergänzen;</li> <li>- sich die Nummerierung einzelner Abschnitte des § 63 LBO seit der Novellierung 2016 geändert hat und der Genehmigungsvorbehalt für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs und für Nebenanlagen konkreter definiert werden sollte.</li> </ul> <p>Hinweise des Fachdienstes Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde -, dass im Zuge von geplanten Baumaßnahmen die Vorgaben bzgl. des Schutzes des humosen Oberbodens, der Boden-schutzverordnung, des Bundesbodenschutzgesetzes sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz zu beachten sind.</p> | <p>Der Hinweis auf § 13a BauGB ist unschädlich und wird in der Präambel zu Planzeichnung und Text beibehalten, um auf die Voraussetzungen für das durchgeführte Verfahren hinzuweisen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ ist um den Bereich des westlichen Fußweges sowie der halben Fahrbahnbreite der öffentlichen Verkehrsfläche der Heimstraße erweitert worden.</p> <p>Der Text ist im Abschnitt „4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ um den vorgeschlagenen Zusatz ergänzt worden.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen ist nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verkehrs-freie Bauvorhaben verzichtet worden.</p> <p>Die Hinweise bzgl. bestehender Gesetze und Verordnungen zum Bodenschutz betreffen nicht das Bauleitplanverfahren und sind seitens der Grundstückseigentümer bei Baumaßnahmen zu beachten. Da der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige schädliche Boden-veränderungen vorliegen, sind seitens der Stadt Büdelsdorf keine Maßnahmen zu veranlassen.</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> | <p>X</p> <p>X</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|

|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| <p>Einwender 1 ohne Datum;<br/>eingegangen am 02.01.2017<br/>sowie vom 08.06.2017;<br/>eingegangen am 08.06.2017</p> | <p>Einspruch gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Bedenken, dass der Wiederverkaufswert der Häuser deutlich geringer ausfallen wird.</p> <p>Anregung, den Eigentümern die Möglichkeit zu belassen, auf dem eigenen Grundstück Unterstellplätze für das 2. Auto, Boot, Wohnwagen, Gartengeräte, Fahrräder o. ä. zu schaffen.</p> <p>Anregung, eine Verblendung von Giebeln mit Schiefer zuzulassen; dies ist auf vielen Grundstücken bereits vorhanden und schadet dem Ansehen nicht. Anregung, als Außenwandgestaltung auch verputzte Wärmedämmverbundsysteme zuzulassen.</p> | <p>In einem Beteiligungsverfahren für einen Bauleitplan nach dem Baugesetzbuch ist ein Einspruch gegen eine in Aussicht genommene Planung der Gemeinde nicht möglich, da es sich nicht um einen Verwaltungsakt handelt; die im Schreiben aufgeführten Punkte werden deshalb als Anregung im Sinne des § 3 Abs.2 BauGB behandelt.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken bzgl. des verringerten Wiederverkaufswertes von Häusern im Plangebiet beruhen auf einer Vermutung ohne belegten Hintergrund; sie sind deshalb nicht abwärgungsfähig. Grundsätzlich wird festgestellt, dass durch die Planung keine Eingriffe in zulässigerweise ausgeübte Nutzungen auf den Grundstücken des Plangebietes vorbereitet und für den baulichen Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden; eine Wertminderung im Sinne der §§ 39 ff. des BauGB kann nicht begründet werden.</p> <p>Die Grundstücke des Plangebietes liegen in faktischen Allgemeinen Wohngebieten. Somit sind hier gemäß §§ 12 und 14 der Baunutzungsverordnung nur Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen; dazu gehören weder Boote noch Wohnwagen.</p> <p>Die im Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ getroffenen Festsetzungen schließen die Unterbringung von bis zu drei Abstellmöglichkeiten für Kfz sowie Gartengeräte und Fahrräder auf dem Grundstück nicht aus.</p> <p>Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ ist es, insbesondere die historischen Gebäude aus dem Jahre 1928 entlang der Heimstraße in ihrer Form und Gestaltung zu erhalten bzw. bei Abgang von Gebäuden eine Einfügung der Neubebauung in die gewachsenen Strukturen sicherzustellen. Wesentliche Gestaltungskriterien für das Erscheinungsbild sind - neben den Proportionen der Hauptgebäude und deren rückwärtigen Anbauten sowie deren kleinteilige Fensterformate - insbesondere das rote Ziegelmauerwerk und die rote Dacheindeckung. Die angeregte Zulassung von Verkleidungen in anderen Materialien würde dem grundsätzlich entgegenstehen und wird deshalb weiterhin nicht zugelassen; dies gilt auch für eine Verkleidung von Giebeln - wie nur bei 4 der insgesamt 26 Doppelhaushälften vorhanden -, welche die Proportionen der historischen Gebäude völlig verändert. Gewünschte Verbesserungen der Wärmedämmung von Außen-</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> | <p>X</p> <p>X</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |  |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--|
|                                                              | <p>Die Bindungen im Bebauungsplan, insbesondere bzgl. des Hauptgebäudes (Verbesserung des Wärmeschutzes) sowie der reduzierten Nutzung im Gartenbereich und jedwede Bestimmung seitens der Stadt über das im Privateigentum stehende Wohnhaus werden abgelehnt.</p> | <p>wänden können auch bei Erhaltung des historischen Mauerwerks z. B. durch Auffüllen der Luftschicht mit entsprechenden Dämmmaterialien, Innendämmung o. ä. bzw. Beibehaltung einer Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk durchgeführt werden.</p> <p><b>X</b></p> <p>Die im Artikel 14 des Grundgesetzes beschriebene sog. „Baufreiheit“ ist lt. dessen Absatz 1 Satz 2 GG nicht schrankenlos zu gewährleisten; vielmehr werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze bestimmt. Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber die „Baufreiheit“ durch andere Gesetze - insbesondere in Form des öffentlichen Baurechts - beschränken bzw. definieren kann. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ getroffenen Bindungen bewegen sich in diesem Rahmen. Die historischen Wohngebäude entlang der westlichen Seite der Heimstraße aus dem Jahre 1928 sind in der Grundform, Proportion und den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Baukörper noch erhalten; die in Einzelfällen vorgenommenen andersfarbige Dacheindeckungen oder Giebelverkleidungen ändern nichts daran, dass dieses Gebäudeensemble das Straßenbild an der Westseite nach wie vor prägt.</p>     |                 |  |
| <p>Einwender 2 vom 13.01.2017; eingegangen am 13.01.2017</p> | <p>Einspruch gegen eine im Text zum Bebauungsplan getroffene Festsetzung.</p> <p>Anregung, eine Außenwandgestaltung als gedämmte vorgehängte Fassade mit Verbundwerkstoffen - ggf. in Ziegeloptik - zuzulassen.</p>                                                 | <p><b>X</b></p> <p>In einem Beteiligungsverfahren für einen Bauleitplan nach dem Baugesetzbuch ist ein Einspruch gegen eine in Aussicht genommene Planung der Gemeinde nicht möglich, da es sich nicht um einen Verwaltungsakt handelt; der im Schreiben aufgeführte Punkt wird deshalb als Anregung im Sinne des § 3 Abs.2 BauGB behandelt.</p> <p>Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ ist es, insbesondere die historischen Gebäude aus den Jahren 1911 bis 1925 im Bereich Kampstraße / Heckenweg in ihrer Höhenentwicklung und Gestaltung zu erhalten bzw. bei Abgang von Gebäuden eine Einfügung der Neubebauung in die gewachsenen Strukturen sicherzustellen. Wesentliche Gestaltungskriterien für das Erscheinungsbild sind - neben den Proportionen der Hauptgebäude - insbesondere das rote Ziegelmauerwerk und die dunkle Dacheindeckung. Der Anregung wird für die Einzelhäuser im Bereich Kampstraße / Heckenweg, deren Bestandsgebäude Außenwände ohne Luftschicht und mit z. T. nur geringer Stärke haben, dahingehend gefolgt, dass hier nunmehr ausnahmsweise und nur für den Fall einer energetischen Verbesserung der historischen Gebäude</p> | <p><b>X</b></p> |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <p>Einwender 3 vom 23.01.2017;<br/>eingegangen am 24.01.2017</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>auch ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Außenhaut aus tonhaltigem Material in Form von keramisch gebrannten Riemchen in der Farbe rot zugelassen werden kann, wenn die Riemchen in etwa den Abmessungen der historischen Mauerziegel oder von Mauerziegeln im Dünformat entsprechen, im Mauerwerksverband gesetzt und mit vermörtelten Fugen in Breiten wie bei einem Ziegelmauerwerk üblich versehen werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |          |
| <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Westliche Heimstraße - Kampstraße“.</p> <p>Bedenken gegen die zugelassene Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände gem. § 6 der LBO sowohl für Bestandsanlagen als auch für wieder aufzubauende Anlagen; hier sind sowohl brandschutzrechtliche als auch verkehrsrechtliche Aspekte zu berücksichtigen (Zugang von Rettungspersonen zu den hinteren Gebäuden, Zuwegung für evtl. Löschfahrzeuge). Außerdem besteht die Gefahr, dass die Zufahrt zu den hinter den Häusern gelegenen Stellplätzen erschwert oder unmöglich gemacht wird.</p> <p>Die Gründe, die für das Erfordernis einer Baugenehmigung für eigentlich verkehrsrechtlichen Vorhaben benannt wurden, werden für nicht ausreichend, für nicht nachvollziehbar und für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Die Pflicht, einen Stellplatz bzw. eine Garage auf</p> | <p>Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Westliche Heimstraße - Kampstraße“.</p> <p>Bedenken gegen die zugelassene Unterschreitung der seitlichen Grenzabstände gem. § 6 der LBO sowohl für Bestandsanlagen als auch für wieder aufzubauende Anlagen; hier sind sowohl brandschutzrechtliche als auch verkehrsrechtliche Aspekte zu berücksichtigen (Zugang von Rettungspersonen zu den hinteren Gebäuden, Zuwegung für evtl. Löschfahrzeuge). Außerdem besteht die Gefahr, dass die Zufahrt zu den hinter den Häusern gelegenen Stellplätzen erschwert oder unmöglich gemacht wird.</p> <p>Die Gründe, die für das Erfordernis einer Baugenehmigung für eigentlich verkehrsrechtlichen Vorhaben benannt wurden, werden für nicht ausreichend, für nicht nachvollziehbar und für nicht erforderlich gehalten.</p> <p>Die Pflicht, einen Stellplatz bzw. eine Garage auf</p> | <p>In einem Beteiligungsverfahren für einen Bauleitplan nach dem Baugesetzbuch ist ein Widerspruch gegen eine in Aussicht genommene Planung der Gemeinde nicht möglich, da es sich nicht um einen Verwaltungsakt handelt; die im Schreiben aufgeführten Punkte werden deshalb als Anregung im Sinne des § 3 Abs.2 BauGB behandelt.</p> <p>Die derzeit westlich der Heimstraße vorhandenen Hauptgebäude haben geringere Grenzabstände (z. T. nur ca. 2,10 m) als dies heute nach den Vorgaben des § 6 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) erforderlich wäre (3,00 m). Aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist klar ersichtlich, dass die Möglichkeit einer Unterschreitung der nach LBO erforderlichen Grenzabstände im Falle eines Neubaus nur in dem Umfang der Bestandsgebäude umsetzbar wäre. Insofern ist maximal eine Beibehaltung des derzeitigen Status bei Einhaltung der Vorgaben des § 31 LBO zum Brandschutz möglich; eine Verschlechterung für die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile wird dadurch nicht bewirkt. Die Zufahrt für Löschfahrzeuge zu den Grundstücken ist über die öffentliche Verkehrsfläche der Heimstraße gesichert; rückwärtige Gebäudeseiten sind von dort in einem Abstand von weniger als 80 m erreichbar. Im Übrigen kann der Eigentümer auf seinem Grundstück den Zugang für Rettungspersonen zu drei Seiten seines Gebäudes selbst durch die geeignete Anordnung von Carports, Nebenanlagen, Zuwegung zum Garten u. ä. steuern.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verkehrsrechtliche Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.</p> <p>Die Verpflichtung, ausreichend Abstellmöglichkeiten für Anlagen</p> | <p>X</p> | <p>X</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| <p>dem Grundstück zu schaffen, ist verkehrsrechtlich nicht gerechtfertigt. Die Parksituation in der Heimstraße ist für ein Wohngebiet ortsüblich; eine Einschränkung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht zu erkennen. Die geforderte Schaffung von bis zu 3 Stellplätzen pro Grundstück ist insofern nicht von verkehrsrechtlichen Belangen getragen.</p> | <p>des privaten ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, basiert auf dem Landesrecht (Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung / Stellplatzverordnung). Es ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Kommune, Raum für Dauerstellplätze aus dem Bedarf der Privatgrundstücke im öffentlichen Verkehrsraum vorzuhalten. Die Fahrbahn der Heimstraße hat eine Breite von ca. 5 m; abgestellte Pkw würden davon eine Breite von ca. 2,25 m in Anspruch nehmen, so dass die erforderliche Durchfahrtsbreite von 3,50 m z. B. für Feuerwehrfahrzeuge ohne Inanspruchnahme des Fußweges schon nicht mehr gegeben ist. Dies ist aber aus Gründen der Verkehrssicherheit bestenfalls für Pkw von Besuchern der Grundstücke zeitbegrenzt und nur auf kurzen Abschnitten hinnehmbar - nicht aber für Dauerparker und auch nicht für den gesamten Straßenraum. Es ist ausreichend, wenn für die privaten Pkw entsprechende Flächen auf dem Grundstück freigehalten werden - ggf. mit wassergebundener Befestigung, Bekiesung, Unterrasenpflaster ö. ä. Das ist für die Eigentümer ohne großen Aufwand leistbar und zwecks Verbesserung der Gesamtsituation geboten.</p> <p>Die im Artikel 14 des Grundgesetzes beschriebene sog. „Baufreiheit“ ist lt. dessen Absatz 1 Satz 2 GG nicht schrankenlos zu gewähren; vielmehr werden Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze bestimmt. Dies bedeutet, dass der Gesetzgeber die „Baufreiheit“ durch andere Gesetze - insbesondere in Form des öffentlichen Baurechts - beschränken bzw. definieren kann. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ getroffenen Bindungen bewegen sich in diesem Rahmen. Die historischen Wohngebäude entlang der westlichen Seite der Heimstraße aus dem Jahre 1928 sind in der Grundform, Proportion und den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Baukörper noch erhalten; die in Einzelfällen vorgenommenen andersfarbige Dachdeckungen, Giebelverkleidungen oder veränderten Fensterformate ändern nichts daran, dass dieses Gebäudeensemble das Straßenbild an der Westseite nach wie vor prägt. Die Bebauung auf der östlichen Seite der Heimstraße hat eine ganz andere Struktur und hatte von vornherein ein völlig anderes Erscheinungsbild; insofern kann diese nicht als Vergleich herangezogen werden.</p> <p>Dem Hinweis, dass die im ausgelegten Entwurf getroffenen Bindungen für die Fensterformate präzisiert werden sollten, wird gefolgt; vergleichbares gilt für die zulässigen Anbauten an die Bau-</p> | <p>X</p> | <p>X</p> | <p>X</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | <p>körper der historischen Bestandsgebäude, für deren Dächer nunmehr die bisher vorgegebene Dachneigung entfällt und die von Die Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und Dachendeckungen der historischen Bebauung werden beibehalten, um die ursprünglichen Gestaltungselemente bei zukünftigen baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken durchsetzen und erhalten zu können; dies gilt auch für den Anschluss einer Verkleidung von Giebeln - wie nur bei 4 der insgesamt 26 Doppelhaushälften vorhanden -, welche die Proportionen der historischen Gebäude völlig verändert. Gewünschte Verbesserungen der Wärmedämmung von Außenwänden können auch bei Erhaltung des historischen Mauerwerks z. B. durch Auffüllen der Luftschicht mit entsprechenden Dämmmaterialien, Innendämmung o. ä. bzw. Beibehaltung einer Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk durchgeführt werden. Dächer können durchaus mit glasierten Ziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden, solange diese matt glasiert sind und nicht glänzen.</p> <p>Auf vielen Grundstücken sind die Einfriedigungen durch Hecken aus einheimischen Laubgehölzen noch vorhanden; dies soll aus Gründen der Gestaltung des Straßenbildes auch auf den anderen Grundstücken wieder hergestellt werden. Die vorgenommene Höhenbegrenzung auf max. 0,75 m soll bewirken, dass für ausfahrende Fahrzeuge von den Grundstücken ausreichende Sichtverhältnisse geschaffen werden. Ein Immissionsschutz ist durch Hecken ohnehin nicht zu erreichen und ein Schutz vor reflektierendem Licht auf einer Wohnstraße oder ein Sichtschutz für Vorgärten ist weder erforderlich noch angemessenweise bei einer Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Energie-Gewinnungsanlagen im hinteren Grundstücksbereich sind möglich; eine Ausrichtung nach Osten zur Heimstraße ist auf Grund der Ausrichtung der Hauptbaukörper und der Himmelsrichtung nicht sinnvoll möglich.</p> <p>Die im ausgelegten Entwurf getroffenen Beschränkung der Materialien für Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich entfällt. Vergleichbares gilt für die möglichen Anbauten an die historischen Baukörper. Die diesbezüglichen Bindungen werden nur für die Hauptbaukörper einschließlich deren ursprünglichen rückwärtigen Anbauten beibehalten.</p> |   | X |
| <p>Die Bindung für die Einfriedigung an einheimische Laubgehölze mit einer Höhe von max. 0,75 m ist nicht nachzuvollziehen. Weder sind derartige Einfriedigungen auf den überwiegenden Grundstücken vorhanden noch bieten diese einen Schutz vor Immissionen oder schützen vor reflektierendem Licht oder sind als Sichtschutz geeignet.</p> <p>Vorschlag, Energie-Gewinnungsanlagen im hinteren Grundstücksbereich auch zuzulassen, wenn sie der Heimstraße zugerechnet sind, da sie das Straßenbild nicht stören würden.</p> <p>Vorschlag, Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich auch mit anderen Materialien als Holz oder Glas zuzulassen; dies entspricht dem Bestand. Eine Vereinheitlichung ist hier wegen der Nicht-Einsehbarkeit nicht erforderlich. Gleiches gilt für die Vereinheitlichung der rückwärtigen Fassaden.</p> |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | X |   |

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                     |                                  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <p>Einwender 4 vom 24.01.2017;<br/>eingegangen am 24.01.2017</p> | <p>Aussage, dass vor der Aufstellung des Bebauungsplanes in dem betreffenden Bereich das Baurecht nach Landesbauordnung zur Erneuerung, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen galt; nun soll alles nach dem Baustil der historischen Baupolizeiverordnung (Straßenfront einschließlich der hinteren Bebauung) planerisch zurückorientiert werden. Es werden Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer über das eigene Grundstück, die Art der Bebauung und Ausgestaltung stark eingeschränkt sowie Anpassungschancen für die Zukunft vertan. Weiterhin werden finanzielle Verluste bei einem Verkauf der Gebäude befürchtet.</p> <p>Es wird bezweifelt, dass es richtig ist, zwei unterschiedliche Wohnbebauungen miteinander zu vergleichen und diese in einem B-Plan zusammenzufassen. Ein Bebauungsplan mit unterschiedlichen Festsetzungen wird für unzulässig gehalten; es hätte zumindest eine Unterteilung nach A und B vorgenommen werden müssen.</p> <p>Die vorgenommene Nummerierung der Grundstücke, die von der Straßennummerierung abweicht, trägt nach Verwaltungsrechtsprechung nicht zur Klarheit und Verständlichkeit bei.</p> <p>Bedenken gegen die gemäß Bebauungsplan eingeführte Genehmigungspflicht für - nach LBO</p> | <p>Das Gebiet des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampfstraße“ liegt im unbeplanten städtischen Innenbereich; deshalb gelten bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes - in diesem Fall ausgesetzt durch die bis zum Abschluss des Planaufstellungsverfahrens erlassene Veränderungsperre - die nach § 34 des Baugesetzbuches des Bundes ansetzenden Kriterien. Maßgaben der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein beziehen sich nur auf bauliche Anlagen und Bauprodukte und nicht auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Es soll sich auch nicht an historische Baupolizeiverordnungen o. ä. orientiert sondern die Gestaltungskriterien des historischen baulichen Bestandes weitgehend erhalten werden. Anpassungschancen an die Zukunft - was auch immer damit konkret gemeint ist - werden dadurch nicht vertan. Die vorgetragenen Bedenken bzgl. des verringerten Wiederverkaufswertes von Häusern im Plangebiet beruhen auf einer Vermutung ohne belegten Hintergrund; sie sind deshalb nicht abwägungsfähig. Grundsätzlich wird festgestellt, dass durch die Planung keine Eingriffe in zulässigerweise ausgeübte Nutzungen auf den Grundstücken des Plangebietes vorbereitet und für den baulichen Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden; eine Wertminderung im Sinne der §§ 39 ff. des BauGB kann nicht begründet werden.</p> <p>Es ist weder unzulässig noch zu beanstanden, dass Wohngebiete mit unterschiedlicher Ausprägung in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Das gilt umso mehr, wenn - wie in diesem Fall erfolgt - die Kriterien bzw. Vorgaben für die unterschiedlichen Bauformen ihren Niederschlag in den getroffenen Festsetzungen finden.</p> <p>Die als „Darstellung ohne Normencharakter“ vorgenommene fortlaufende Nummerierung der überplanten Grundstücke ist nicht zu beanstanden und trägt zur Klarstellung der Festsetzungen für die einzelnen Grundstücke bei. Die Verwendung der derzeitigen Hausnummern hätte dagegen eher zu Unklarheiten geführt, da gleiche Hausnummern an verschiedenen Straßen bestehen bzw. sich die Bindungen im Bereich der Heimstraße nur auf die ungeraden Hausnummern beziehen.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> | <p></p> <p></p> <p></p> <p>X</p> |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                            |  |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--|
|                         | <p>genehmigungsfreie - Nebenanlagen und untergeordnete Bauten; dies sollte nur bzgl. der Ansicht der Häuserfronten umgesetzt werden können. Was die Denkmalschutzbehörde des Kreises aufgrund des neuen Denkmalschutzgesetzes nicht auf die Ebene des denkmalgeschützten Kulturgutes anheben konnte, soll nun über einen gemeindlichen Bebauungsplan umgesetzt werden.</p> <p>Auf eine Festsetzung von Überfahrtsrechten zwischen den Gebäuden Heimstraße 31 und 33 sollte verzichtet werden; dies ist schon wegen der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Es wird weder eine Baulasteintragung noch eine grundbuchliche Dienstbarkeit akzeptiert.</p> <p>Anregung, die Baugrenzen an der rückwärtigen Gebäudesseite anzupassen, damit dort im gesamten Bereich untergeordnete bauliche Anbauten bzw. Wintergärten möglich sind.</p> <p>Anregung, planerische Vorgaben für Rollläden lediglich auf deren Farbe und einheitliche Gestaltung zu begrenzen.</p> | <p>dungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für Verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.</p> <p>Die Umsetzung der westlich der Heimstraße auf einzelnen Grundstücken ausgewiesenen mit Rechten zu belastenden Flächen bereitet eine verbesserte Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile lediglich vor; eine grundbuchliche Sicherung ist - bei Bedarf - von den begünstigten Eigentümern zu veranlassen. Wenn dieser Bedarf nicht oder zum jetzigen Zeitpunkt nicht besteht, bleibt diese Festsetzung eben nicht umgesetzt. Das ist vergleichbar mit der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen oder den zugelassenen Anbaumöglichkeiten - auch dies sind Angebote an die Grundstückseigentümer, die sie umsetzen können aber nicht müssen.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände wird nunmehr auf die Vorgabe der Bereiche, in denen Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden können, verzichtet. Der Ausschluss für die Bereiche der Vorgärten bis zur Hinterkante der Gebäude mit historischer Bausubstanz bleibt - mit entsprechenden Ausnahmen für Stellplätze - allerdings bestehen. Von daher können untergeordnete Bauteile nunmehr in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen. Der Anregung bzgl. einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen stehen Belange des Nachschutzes entgegen.</p> <p>Der Anregung folgend werden Rollläden nunmehr in der Farbe weiß vorgegeben; der Begriff „einheitliche Gestaltung“ ist rechtlich unbestimmt und kann von daher in einer Satzung nicht verwandt werden.</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> |  |
| Einwender 5 ohne Datum; | Bedenken gegen die planerische Absicht, ver-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X                          |  |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                   |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <p>eingegangen am 24. 01.2017</p> | <p>fahrensfreie Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann.</p> <p>Einwände gegen die Abstandsregelung für Stellplätze von mind. 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken „37 - 46“ und „55 - 62“; Stellplätze in Vorgärten sollten bestehen bleiben dürfen bzw. erlaubt werden, solange ein Fahrzeug nicht den öffentlichen Verkehrsraum einengt.</p> <p>Bedenken gegen die Zulassung von überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen nur in der dafür vorgesehenen Fläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs; die Wahl der Platzierung sollte jedem selbst überlassen bleiben.</p> <p>Einwände gegen die mit Fahrrechten zu belastenden Flächen; eine Überfahrt ist auf vielen Grundstücken bereits vorhanden. Die meisten kommen mit einer Breite von 2,50 m klar; die festgesetzte mit Fahrrechten zu belastende Fläche ist nicht zwingend nötig - und wenn doch, dann in einer Breite von max. 0,50 m. Ab der Haustür muss ohnehin jeder auf die jeweils eigenen 2,50 m überschwenken, um auf den eigenen Stellplatz zu kommen.</p> <p>Bedenken gegen die Festsetzung der Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk, da</p> | <p>lichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorzutragender Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für Verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.</p> <p>Auf den Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ können Stellplätze ohne Überdeckung in den Vorgärten bestehen bleiben bzw. zusätzlich auch mit einer Aufstellung senkrecht zur Heimstraße angeordnet werden; die bisherige Bindung, dass ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, entfällt.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorzutragender Einwendungen wird nunmehr auf die Vorgabe der Bereiche, in denen Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden können, verzichtet. Der Ausschluss für die Bereiche der Vorgärten bis zur Hinterkante der Gebäude mit historischer Bausubstanz bleibt - mit entsprechenden Ausnahmen für Stellplätze - allerdings bestehen. Von daher können untergeordnete Bauteile nunmehr in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen.</p> <p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Die Umsetzung der westlich der Heimstraße auf einzelnen Grundstücken ausgewiesenen mit Rechten zu belastenden Flächen bereitet eine verbesserte Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile lediglich vor; eine grundbuchliche Sicherung ist - bei Bedarf - von den begünstigten Eigentümern zu veranlassen. Wenn dieser Bedarf nicht oder zum jetzigen Zeitpunkt nicht besteht, bleibt diese Festsetzung eben nicht umgesetzt. Das ist vergleichbar mit der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen oder der zugelassenen Anbaumöglichkeit - auch dies sind Angebote an die Grundstückseigentümer, die sie umsetzen können aber nicht müssen. Im Übrigen sind die mit Rechten zu belastenden Flächen nur in einer Breite von insgesamt 2,50 m (1,25 m je Grundstück) festgesetzt.</p> <p>Die historischen Wohngebäude entlang der westlichen Seite der Heimstraße aus dem Jahre 1928 sind in der Grundform, Proportionen</p> | <p>X</p> <p>X</p> | <p>X</p> <p>X</p> |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|
|  | <p>auf vielen Grundstücken entlang der Heimstraße Verschieferungen des Giebels bereits vorhanden bzw. aus Gründen der Wärmedämmung und zum Schutz älterer Steine von den Eigentümern der Grundstücke „37 - 46“ und „55 - 62“ angestrebt werden. Die Anbauten sind nur auf einigen Grundstücken von der Straße aus einsehbar - dies sollte bei den gestalterischen Vorgaben berücksichtigt werden. Es wird vorgeschlagen, für obere Giebelseiten bzw. die von der Straße nicht einsehbaren Wände auch Vorhangfassaden in Schiefer oder andere Verkleidungen zu erlauben. Die erhaltenswürdigen Rotstein-Wände im Erdgeschoss können mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden.</p> <p>Hinweis, dass der Bebauungsplan aufgrund der Zusammenfassung der Gebiete Heimstraße und Kampstraße schwer verständlich ist.</p> <p>Der Wunsch der Stadt nach Erhaltung der Straßenansicht der Gebäude entlang der Heimstraße wird geteilt. Bei Beibehaltung der bisherigen restriktiven Vorgaben (Isolierung nicht möglich, Energieausweis mit schlechten Werten, Regelungen bzgl. der Überfahrten) wird ein geringerer Wiederverkaufswert der Gebäude befürchtet, während die Veränderung der Planung entsprechend der vortragenden Anregungen ein wenig mehr an Möglichkeiten der Gartengestaltung und Wärmedämmung bewirken würden und dem Wunsch der Stadt, nach Erhaltung der schönen Ansicht der Häuser in der Heimstraße aber noch genügend Rechnung tragen.</p> | <p>tion und den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Baukörper noch erhalten; die in Einzelfällen vorgenommenen andersfarbigen Dacheindeckungen oder Giebelverkleidungen - bei 4 der vorhandenen 26 Doppelhaushälften - ändern nichts daran, dass dieses Gebäudeensemble das Straßenbild an der Westseite nach wie vor prägt. Die Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen der historischen Bebauung werden beibehalten, um die ursprünglichen Gestaltungselemente bei zukünftigen baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken durchsetzen und erhalten zu können. Wenn - wie vorgeschlagen - die Rotsteinwände im Erdgeschoss mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden können, wird kein Grund gesehen, warum dies für die Giebel nicht der Fall sein bzw. bei den Anbauten nicht zusätzlicher Wärmeschutz unter Beibehaltung einer roten Verblendung möglich sein soll.</p> <p>Die im ausgelegten Entwurf getroffenen Beschränkung der Materialien für Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich entfällt. Vergleichbares gilt für die möglichen Anbauten an die historischen Baukörper.</p> | <p>X</p> |  |
|  | <p>Die Grundstücke sind als „Darstellung ohne Normencharakter“ fortlaufend nummeriert, so dass die für das jeweilige Grundstück getroffenen Festsetzungen klar ablesbar sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Es sind verschiedene Anregungen in die veränderte Planung übernommen worden; insbesondere bzgl. der Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung, der Schaffung von privaten Freiräumen bzw. Ruhezonen sowie der Gestaltung möglicher Erweiterungen und Anbauten im zulässigen Rahmen. Es ist das Planungsziel der Stadt, die nach wie vor als homogenes Gebäudeensemble wirkende Bebauung westlich der Heimstraße insgesamt zu erhalten und nicht nur an bestimmten Seiten bzw. begrenzten Ansichten. Dies steht im Einklang mit den vorliegenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungen.</p> <p>Die vortragenden Bedenken bzgl. des verringerten Wiederverkaufswertes von Häusern im Plangebiet beruhen auf einer Vermutung ohne belegten Hintergrund; sie sind deshalb nicht abwägungsfähig. Grundsätzlich wird festgestellt, dass durch die Planung keine Eingriffe in zulässigenweise ausgeübte Nutzungen auf den Grundstücken des Plangebietes vorbereitet und für den baulichen Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden; eine Wertminderung im Sinne der §§ 39 ff. des BauGB kann nicht begründet werden.</p>         | <p>X</p> |  |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                     |                   |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| <p>Einwender 6 ohne Datum:<br/>eingegangen am 24. 01. 2017</p> | <p>Bedenken gegen die planerische Absicht, verkehrsreiche Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann.</p> <p>Bedenken gegen die Zulassung von überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen nur in der dafür vorgesehenen Fläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs; die Wahl der Platzierung sollte jedem selbst überlassen bleiben. Für die Grundstücke „47 - 54“ wird vorgeschlagen, hier einen überdachten Stellplatz in einer für das Haupthaus nicht zu aufräumenden Weise als genehmigungspflichtige Anlage zuzulassen (z. B. einen bestimmten Typ Carport in einheitlichen Größen und Materialien).</p> <p>Einwände gegen die mit Fahrrechten zu belastenden Flächen; eine Überfahrt wird auf diesen Grundstücken abgelehnt, weil es gegen Stellplätze im rückwärtigen Bereich erhebliche Einwände gibt.</p> <p>Bedenken gegen die Festsetzung der Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk, da</p> | <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verkehrsreiche Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände wird nunmehr auf die Vorgabe der Bereiche, in denen Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden können, verzichtet. Der Ausschluss für die Bereiche der Vorgärten bis zur Hinterkante der Gebäude mit historischer Bausubstanz bleibt - mit entsprechenden Ausnahmen Stellplätze - allerdings bestehen. Von daher können untergeordnete Bauteile nunmehr in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen.</p> <p>Für die in Aussicht genommenen Grundstücke „47 bis 54“ wird nunmehr ein überdeckter Stellplatz je Grundstück in bestimmten Materialien und mit bestimmten Abständen sowohl zum Hauptgebäude als auch zur Heimstraße zugelassen; diese Anlage bleibt weiterhin genehmigungspflichtig.</p> <p>Es bleibt den Eigentümern somit überlassen, ob sie weitere Garagen bzw. überdeckte Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich errichten wollen, oder weitere nicht überdeckte Stellplätze im Bereich zwischen dem Hauptbaukörper und der Heimstraße.</p> <p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Die Umsetzung der westlich der Heimstraße auf einzelnen Grundstücken ausgewiesenen mit Rechten zu belastenden Flächen bereitet eine verbesserte Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile lediglich vor; eine grundbuchliche Sicherung ist - bei Bedarf - von den begünstigten Eigentümern zu veranlassen. Wenn dieser Bedarf nicht oder zum jetzigen Zeitpunkt nicht besteht, bleibt diese Festsetzung eben nicht umgesetzt. Das ist vergleichbar mit der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen oder der zugelassenen Anbaumöglichkeit - auch dies sind Angebote an die Grundstückseigentümer, die sie umsetzen können aber nicht müssen.</p> <p>Die historischen Wohngebäude entlang der westlichen Seite der Heimstraße aus dem Jahre 1928 sind in der Grundform, Propor-</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> | <p>X</p> <p>X</p> |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | <p>auf vielen Grundstücken entlang der Heimstraße Verschieferungen des Giebels bereits vorhanden bzw. aus Gründen der Wärmedämmung und zum Schutz älterer Steine von den Eigentümern der Grundstücke „47 - 54“ angestrebt werden. Die rückwärtigen Anbauten sind von der Straße aus nicht einsehbar und Teile der Rückfront waren nie verblendet - dies sollte bei den gestalterischen Vorgaben berücksichtigt werden. Es wird vorgeschlagen, für obere Giebelseiten bzw. die von der Straße nicht einsehbaren Wände auch Vorhangfassaden in Schiefer oder andere Verkleidungen zu erlauben.</p> | <p>tion und den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Baukörper noch erhalten; die in Einzelfällen vorgenommenen andersfarbige Dacheindeckungen oder Giebelverkleidungen - bei 4 der vorhandenen 26 Doppelhaushälften - ändern nichts daran, dass dieses Gebäudeensemble das Straßenbild an der Westseite nach wie vor prägt. Die Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen der historischen Bebauung werden beibehalten, um die ursprünglichen Gestaltungselemente bei zukünftigen baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken durchsetzen und erhalten zu können. Wenn - wie vorgeschlagen - die Rotsteinwände im Erdgeschoss mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden können, wird kein Grund gesehen, warum dies für die Giebel nicht der Fall sein bzw. bei den Anbauten nicht zusätzlicher Wärmeschutz unter Beibehaltung einer roten Verblendung möglich sein soll. Die im ausgelegten Entwurf getroffenen Beschränkung der Materialien für Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich entfällt. Vergleichbares gilt für die möglichen Anbauten an die historischen Baukörper.</p> | <p>X</p> |
|  | <p>Hinweis, dass der Bebauungsplan aufgrund der Zusammenfassung der Gebiete Heimstraße und Kampstraße schwer verständlich ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Die Grundstücke sind als „Darstellung ohne Normencharakter“ fortlaufend nummeriert, so dass die für das jeweilige Grundstück getroffenen Festsetzungen klar ablesbar sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>X</p> |
|  | <p>Der Wunsch der Stadt nach Erhaltung der Straßenansicht der Gebäude entlang der Heimstraße wird geteilt. Bei Beibehaltung der bisherigen restriktiven Vorgaben wird ein geringerer Wiederverkaufswert der Gebäude befürchtet, während die Veränderung der Planung entsprechend der vorgetragenen Anregungen ein wenig mehr an Möglichkeiten der Gartengestaltung und Wärmedämmung bewirken würden und dem Wunsch der Stadt, nach Erhaltung der schönen Ansicht der Häuser in der Heimstraße aber noch genügend Rechnung tragen.</p>                                                            | <p>Es sind verschiedene Anregungen in die veränderte Planung übernommen worden; insbesondere bzgl. der Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung, der Schaffung von privaten Freiräumen bzw. Ruhezonen sowie der Gestaltung möglicher Erweiterungen und Anbauten im zulässigen Rahmen. Es ist das Planungsziel der Stadt, die nach wie vor als homogenes Gebäudeensemble wirkende Bebauung westlich der Heimstraße insgesamt zu erhalten und nicht nur an bestimmten Seiten bzw. begrenzten Ansichten. Dies steht im Einklang mit den vorliegenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungen. Die vorgetragenen Bedenken bzgl. des verringerten Wiederverkaufswertes von Häusern im Plangebiet beruhen auf einer Vermutung ohne belegten Hintergrund; sie sind deshalb nicht abwägungsfähig. Grundsätzlich wird festgestellt, dass durch die Planung keine Eingriffe in zulässigerweise ausgeübte Nutzungen auf den Grundstücken des Plangebietes vorbereitet und für den baulichen Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden; eine Wertminderung im Sinne der §§ 39 ff. des BauGB kann nicht begründet werden.</p>       | <p>X</p> |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |          |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| <p>Einwender 7 vom 24.01.2017, eingegangen am 24.01.2017</p> | <p>Anfrage, ob alles was heute steht auch wieder erneuert werden kann und Bedenken gegen die Bindung, Nebenanlagen nur in einem vorgegebenen Bereich bis zu 30 m hinter dem Hauptgebäude zuzulassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Die historischen Hauptbaukörper mit ihren rückwärtigen Anbauten können im Falle eines Abgangs an gleicher Stelle und mit gleichen Abmessungen wieder errichtet werden. Ob dies auch für Nebenanlagen auf den Grundstücken zutrifft, ist abhängig davon, ob dafür eine bauordnungsrechtliche Genehmigung besteht bzw. ob diese nach den Vorgaben der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein so zulässig sind.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf die Vorgabe der Bereiche, in denen Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden können, verzichtet. Der Ausschluss für die Bereiche der Vorgärten bis zur Hinterkante der Gebäude mit historischer Bausubstanz bleibt - mit entsprechenden Ausnahmen für Stellplätze - allerdings bestehen. Von daher können untergeordnete Bauteile nunmehr in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für Verkehrsfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.</p> <p>Auf den Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ können Stellplätze ohne Überdeckung in den Vorgärten bestehen bleiben bzw. zusätzlich auch mit einer Aufstellung senkrecht zur Heimstraße angeordnet werden; die bisherige Bindung, dass ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, entfällt.</p> <p>Die Aussage trifft nicht für alle der benannten Grundstücke „47 bis 54“ zu. Den Eigentümern der Grundstücke mit derzeit geringerer Dachneigung bei rückwärtigen Anbauten soll jedoch die Möglichkeit eröffnet werden, diese entsprechend den vorliegenden historischen Baugenehmigungen mit einer größeren Dachneigung versehen zu können und dadurch Nutzungsmöglichkeiten im Dachgeschoss zu erhalten.</p> <p>Dächer können durchaus mit glasierten Ziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden, solange diese matt glasiert sind und</p> | <p>X</p> | <p>X</p> |
|                                                              | <p>Bedenken gegen die planerische Absicht, verkehrsfreie Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßensan-sicht begründet werden kann.</p> <p>Einwände gegen die Abstandsregelung für Stellplätze von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche; Stellplätze in Vorgärten sollten bestehen bleiben dürfen bzw. erlaubt werden, solange ein Fahrzeug nicht den öffentlichen Verkehrsraum einengt.</p> <p>Hinweis, dass auf die rückwärtigen Anbauten auf den Grundstücken „47 bis 54“ ein Flachdach haben.</p> <p>Es sollten auch glasierte Dachziegel verwendet werden dürfen wegen der besseren Handhabung</p> | <p>X</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>X</p> | <p>X</p> |

|                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |   |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
|                                                                                                                                                                                                                  | <p>bei Befall durch Algen.</p> <p>Hinweis, dass die vorhandenen Hainbuchenhecken einen geringeren Abstand als 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>nicht glänzen.</p> <p>Der vorgegebene Abstand bezieht sich auf die Neuanpflanzung von Hecken, damit ein Hineinwachsen in den Straßenraum und dadurch eine Verringerung der Fußwegbreite zukünftig weitgehend vermieden werden kann - bestehende Hecken sind davon nicht betroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | X |   |   |
| <p>Einwender 8 vom 05.01.2017; eingegangen am 05. 01.2017 sowie vom 15.01.2017; eingegangen am 24.01.2017 und vom 27.01.2017; eingegangen am 27.01.2017 und vom 04.06.2015; <b>eingegangen am 07.06.2017</b></p> | <p>Hinweis, dass kleinteilige Gauben nur bei den 5 Doppelhäusern nahe der Hollerstraße (Grundstücke „37 bis 45“) vorhanden sind. Die Grundstücke „55 bis 62“ haben ebenfalls keine kleinteiligen Gauben; hier ist die Rückseite ähnlich wie bei den Gauben auf den Grundstücken „46 - 54“.</p> <p>Einwände gegen die planerische Absicht, verfahrensreife Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann.</p> <p>Einwände gegen die Abstandsregelung für Stellplätze von mind. 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen; bestehende Stellplätze in Vorgärten sollten bestehen bleiben dürfen bzw. erlaubt werden.</p> <p>Bedenken gegen die Zulassung von überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen nur in der dafür vorgesehenen Fläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs wegen der damit verbundenen befürchteten Beschattung von notwendigen Fenstern und Lärmbelastung der privaten Freizeitebene; außerdem erfordert dies zusätzliche befestigte Flächen.</p> <p>Vorschlag für die mit „47 bis 54“ bezeichneten Grundstücke, hier einen überdachten Stellplatz</p> | <p>In den ausgelegten Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampfstraße“ bestanden keine Bindungen zu „kleinteiligen Gauben“; auch nicht an Gebäuderückseiten. Die Gauben bzw. Giebel zur Heimstraße hin sind in den vorhandenen Längen in die Planung übernommen worden; für die Gebäuderückseiten besteht die Vorgabe, dass Gauben nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für Verordnungen zur Verkehrsfläche Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.</p> <p>Auf den Grundstücken „37 bis 62“ können Stellplätze ohne Überdeckung in den Vorgärten bestehen bleiben bzw. zusätzlich auch mit einer Aufstellung senkrecht zur Heimstraße angeordnet werden; die frühere Bindung, dass ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, ist entfallen.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwände wird nunmehr auf die Vorgabe der Bereiche, in denen Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden können, verzichtet. Der Ausschluss für die Bereiche der Vorgärten bis zur Hinterkante der Gebäude mit historischer Bausubstanz bleibt - mit entsprechenden Ausnahmen für Stellplätze - allerdings bestehen. Von daher können untergeordnete Bauteile jetzt in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen.</p> <p>Der mit Schreiben vom Januar 2017 vorgetragenen Anregung, für die in Aussicht genommenen Grundstücke „47 bis 54“ einen</p> | X | X | X |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |          |          |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|  | <p>in einer für das Haupthaus nicht zu aufdringlichen Weise als genehmigungspflichtige Anlage zuzulassen (z. B. einen bestimmten Typ Carport in einheitlichen Größen und Materialien).</p> <p>Weitere Anregungen, den nunmehr vorgesehnen Abstand von mind. 1,00 m zwischen Hauptgebäude und überdecktem Stellplatz zu reduzieren und auch Carports in Holz bzw. alternativ bei Metall-Carports auch eine Überdachung aus Blech zuzulassen.</p> <p>Bedenken gegen die Beschränkung von Nebenanlagen auf eine Größe von 30 cbm und eine Lage im begrenzten rückwärtigen Grundstücksbereich; dies hat keine Auswirkungen auf den geplanten Erhalt der Straßenansicht und ist deshalb nicht zwingend erforderlich. Die Vorgabe der Landesbauordnung sind für eine Platzierung von Nebenanlagen auf dem Grundstück völlig ausreichend.</p> <p>Einwände gegen die mit Fahrrechten zu belastenden Flächen; eine Überfahrt ist auf vielen Grundstücken bereits vorhanden. Die meisten kommen mit einer Breite von 2,50 m klar; die festgesetzte mit Fahrrechten zu belastende Fläche ist nicht zwingend nötig - und wenn doch, dann in einer Breite von max. 0,50 m. Bei den mit „47 bis 54“ bezeichneten Grundstücken wird</p> | <p>überdeckten Stellplatz je Grundstück in einer für das Haupthaus nicht zu aufdringlichen Weise“ als genehmigungspflichtige Anlage „z. B. einen bestimmten Typ Carport in einheitlichen Größen und Materialien“ zuzulassen, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr am 09.05.2017 gefolgt. Die nunmehr vorgetragenen weiteren Anregungen widersprechen den damaligen Vorschlägen; Carports auch in Holzbauweise ohne nennenswerten Abstand zum Hauptgebäude sind alles andere als „unaufdringlich“ und würden das Erscheinungsbild des Gebäudesensembles erheblich beeinträchtigen wenn nicht sogar zerstören.</p> <p>Der Vorschlag, für die Eindeckung - neben Glas und Kunststoff - auch Blech (wegen der Ausbildung bei angebotenen Metall-Carports und zur Beschattung des Stellplatzes) zuzulassen, hat keine gravierenden Auswirkungen auf den Straßenraum. Die Bindungen im Abschnitt „9.2.2.“ des Textes sowie die Aussagen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p>Es bleibt den Eigentümern somit überlassen, ob sie einen überdeckten Stellplatz mit entsprechenden Anforderungen an dessen Gestaltung im Bereich zur Heimgasse, weitere Garagen bzw. überdeckte Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich oder nicht überdeckte Stellplätze im Bereich zwischen dem Hauptbaukörper und der Heimgasse errichten wollen.</p> <p>In den ausgelegten Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimgasse - Kampstraße“ wurden keine Beschränkungen von Nebenanlagen auf eine Größe von 30 cbm vorgenommen; dies ist eine in der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein benannte Voraussetzung für deren Verfahrensfreiheit. Bezüglich der Anordnungsmöglichkeiten von Nebenanlagen in rückwärtigen Grundstücksbereichen wird auf den vorhergehenden Abschnitt verwiesen; vergleichbares gilt für die geänderten Regelungen für den Bereich zwischen der Hinterkante der historischen Hauptgebäude und der Heimgasse.</p> <p>Hier handelt es sich um ein Missverständnis. Die Umsetzung der westlich der Heimgasse auf einzelnen Grundstücken ausgewiesenen mit Rechten zu belastenden Flächen bereitet eine verbesserte Anfahrbarkeit rückwärtiger Grundstücksteile lediglich vor; eine grundbuchliche Sicherung ist - bei Bedarf - von den begünstigten Eigentümern zu veranlassen. Wenn dieser Bedarf nicht oder zum jetzigen Zeitpunkt nicht besteht, bleibt diese Festsetzung eben nicht umgesetzt. Das ist vergleichbar mit der Ausnutzung</p> | <p>X</p> | <p>X</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | <p>ein Fahrrecht wegen der vorgetragenen Bedenken zu Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich abgelehnt.</p> <p>Bedenken gegen die Festsetzung der Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk, da auf vielen Grundstücken entlang der Heimstraße Verschieferungen des Giebels bereits vorhanden sind bzw. von den Eigentümern aus Gründen der Wärmedämmung und zum Schutz älterer Steine angestrebt werden. Außerdem haben die mit „47 bis 54“ bezeichneten Grundstücke im rückwärtigen Bereich keine Rotsteinverblendung sondern Putzflächen; hier ist eine Verblendung in Rotstein auch nicht möglich, weil sich im Erdgeschoss ein Anbau anschließt und dort kein Fundament mehr erstellt werden kann.</p> <p>Vorschlag, Straßenansichten und EG-Giebelseiten in Rotstein zu belassen; ebenso die sichtbaren Seiten der Anbauten auf den mit „37 bis 46“ und „55 bis 62“ bezeichneten Grundstücken sowie für obere Giebelseiten bzw. die von der Straße nicht einsehbaren Wände auch Vorhangfassaden in Schiefer oder andere Verkleidungen - z. B. in Verblendlarmchen wie für die eingeschossige Bebauung im Bereich der Kampstraße ausnahmsweise zugelassen - zu erlauben. Die erhaltenswürdigen Rotstein-Wände im Erdgeschoss können mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden. Eine Wandbeheizung wird bei unzureichender Wärmedämmung als Energieverschwendung angesehen. Eine Innendämmung wird wegen der relativ kleinen Räume bzw. der Innenfliesen bei Sanitärräumen in den Anbauten kritisch gesehen; gleiches gilt für den dann entstehenden bautechnisch nicht optimalen Wandaufbau.</p> <p>Bedenken gegen die Höhe der zugelassenen</p> | <p>zung der überbaubaren Grundstücksflächen oder der zugelassenen Anbaumöglichkeit - auch dies sind Angebote an die Grundstückseigentümer, die sie umsetzen können aber nicht müssen. Im Übrigen sind die mit Rechten zu belastenden Flächen nur in einer Breite von insgesamt 2,50 m (1,25 m je Grundstück) festgesetzt.</p> <p>Die historischen Wohngebäude entlang der westlichen Seite der Heimstraße aus dem Jahre 1928 sind in der Grundform, Proportion und den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen der Baukörper noch erhalten; die in Einzelfällen vorgenommenen andersfarbige Dacheindeckungen oder Giebelverkleidungen - nur bei 4 der vorhandenen 26 Doppelhaushälften - ändern nichts daran, dass dieses Gebäudeensemble das Straßenbild an der Westseite nach wie vor prägt. Die Bindungen für die Gestaltung der Außenwände und Dacheindeckungen der historischen Bebauung werden beibehalten - auch wenn Teilbereiche im rückwärtigen Grundstücksbereich verputzt gewesen sein sollten -, um die ursprünglichen Gestaltungselemente bei zukünftigen baulichen Maßnahmen auf den Grundstücken durchsetzen und erhalten zu können. Der Zeitpunkt einer Umsetzung von Maßnahmen bleibt dem jeweiligen Grundstückseigentümer überlassen. Wenn - wie vorgeschlagen - die Rotsteinwände im Erdgeschoss mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden können, wird kein Grund gesehen, warum dies für Giebel nicht der Fall sein bzw. bei den Anbauten nicht zusätzlicher Wärmeschutz unter Beibehaltung einer roten Verblendung möglich sein soll. Für eine vorgesezte Verblendung - mit oder ohne zusätzliche Wärmedämmung - ist nicht zwingend ein Fundament erforderlich; diese kann auch mittels Halleschienen z. B. aus Edelstahl als bautechnisch durchaus gängige Methode verankert werden. Die von der Verwaltung vorgetragenen Möglichkeiten einer Innendämmung bzw. Wandbeheizung sind als Methoden einer energetischen Verbesserung nach dem Stand der Technik anerkannt; es bleibt jedem Eigentümer überlassen, aus den Möglichkeiten die für ihn praktikabelste Lösung zu wählen.</p> <p>Die im zuerst ausgelegten Entwurf getroffene Beschränkung der Materialien für Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist entfallen. Vergleichbares gilt für die möglichen Anbauten an die historischen Baukörper.</p> <p>Die Grundtypen der Hauptgebäude entlang der Heimstraße</p> | <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          |          |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--|
| <p>Grundfläche, da auf den Grundstücken bereits höhere Grundflächen vorhanden sind. Vergleichbares gilt für die zugelassene Geschossfläche.</p> <p>Die mögliche Erweiterung des Bestandsgebäudes um ca. 10 qm Grundfläche wird als zu gering angesehen. Es besteht der Wunsch, einen Schlafraum in der EG-Ebene anzubauen; dafür wäre eine Anhebung der Grundfläche auf 110 qm erforderlich.</p> <p>Es wird angeregt, den bestehenden Gartenpavillon zur Erreichung des Bestandsschutzes in die Planzeichnung einzutragen sowie die derzeit zulässige Flächengröße für Nebenanlagen, die auf dem Grundstück bereits überschritten ist, auf 100 qm zu erhöhen</p> | <p>einschl. deren historische Anbauten haben eine Grundfläche zwischen 92 und 96 qm. Bei einer zugelassenen Grundfläche von 105 qm ist es also möglich, den rückwärtigen Anbau insgesamt zu Wohnzwecken zu nutzen und noch zwischen 9 bis 13 qm erdgeschossig zu Wohnzwecken zu erweitern. Für die Geschossfläche werden gem. § 20 BauNVO Flächenanteile von Aufenthaltsräumen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,0 m gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zur Hälfte angerechnet; Nicht-Aufenthaltsräume wie Bäder, Abstellräume o. ä. werden bei der Geschossfläche ebenfalls nicht erfasst. Auf Grund der schmalen Gebäude ohne Drempel ist im rückwärtigen Anbau im Dachgeschoss so gut wie keine anrechenbare Geschossfläche erreichbar und im Hauptgebäude ein Anteil von max. 45 qm; dies entspricht einer Geschossfläche - einschl. Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoss - von insgesamt 150 qm. Nebenanlagen werden hier nicht auf die Grund- bzw. Geschossfläche angerechnet, dafür ist eine gesonderte Grundfläche von bis zu 75 qm möglich.</p> <p>Die zulässige Grundfläche von 105 qm entspricht in etwa einer möglichen Wohn- und Nutzfläche von ca. 84 qm. Einzelheiten der Raumaufteilung sind nicht Sache der Bauleitplanung - es ist jedoch bei der vorgenannten Wohn- und Nutzfläche durchaus möglich, eine seniorengerechte erdgeschossige Wohnung in ausreichender Größe einzurichten.</p> <p>Für den Gartenpavillon ist seitens des Grundstückseigentümers keine Einmessung samt Aufnahme in die Katasterkarte veranlasst worden; er ist in der - auf Kosten der Stadt und nicht der eigentlich verpflichteten Grundstückseigentümer durchgeführten - Überfliegung per Drohne durch den Vermessungsingenieur nicht enthalten und kann folglich nicht in einen Plan, für den eine katastermäßige Richtigkeitsbescheinigung erforderlich ist, eingetragen werden. Das ist auch unerheblich, weil bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan ohnehin nur als „Darstellungen ohne Normencharakter“ dargestellt werden - ein Bestandsschutz ist durch eine Aufnahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht zu erreichen sondern nur durch eine bauordnungsrechtliche Genehmigung.</p> <p>75 qm für Baukörper von Nebenanlagen und Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr je Grundstück (Flächenanteile von nicht überdeckten Anlagen wie Stellplätze, Terrassen bzw. Freisitze, befestigte Freiflächen, Wege, Zufahrten zu Anlagen für den</p> | <p>X</p> | <p>X</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |   |   |   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|
|  | <p>Bedenken gegen die durch den Bebauungsplan geforderte zusätzliche Versiegelung auf den Grundstücken von bis zu 185 qm (davon bis zu 75 qm für Nebenanlagen). Große Versiegelungsanteile davon sollen im vorderen Grundstücksbereich liegen; bei Verteilung auf dem Grundstück könnte von der einen oder anderen Fläche auch einmal was im Erdreich versickern. Es werden insbesondere höhere Gebühren durch Ableitung von Regenwasser in das Abwassersystem befürchtet.</p> <p>Feststellung, dass die Fenster in den Giebeln der mit „37 bis 46“ und „55 bis 62“ bezeichneten Grundstücke nicht stehend rechteckig sind und keine Größen für die Fenster vorgeschrieben sind, was die Schaffung von untypischen und das Straßenbild störenden Änderungen zur Folge haben könnte.</p> <p>Außerdem sollten an den rückwärtigen Gebäudeseiten auch Fenster zu Balkontüren gemacht werden können.</p> <p>Feststellung, dass die Anbauten auf den mit „49 bis 54“ bezeichneten Grundstücken kein Krüppelwalmdach haben und die Guben an der Heimstraßenseite nicht abgewalmt an das Hauptdach angeschlossen sind. Hinweis, dass der veränderte Dachausbau bei den rückwärtigen Anbauten nur zweckmäßig erfolgen kann, wenn er zeitgleich durch beide Eigentümer der Doppelhaushälften erfolgt und die Maßnahme aufgrund der geringen erreichbaren lichten Höhen kaum zu Wohnzwecken geeignet wäre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |   |
|  | <p>privaten ruhenden Verkehr u. ä. sind gemäß Abschnitt „5.3.“ des Textes darauf nicht anzurechnen und somit zusätzlich möglich) sind für ein Wohngrundstück ausreichend; dies entspricht immerhin einem Anteil von mehr als 70 % der Grundfläche zusätzlich. Eine Erhöhung des Wertes würde den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück unverträglich erhöhen; gegen eine zu hohe Versiegelung waren seitens des Einwenders im nachfolgend aufgeführten Punkt Bedenken vorgetragen worden.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken beruhen auf einem Missverständnis. Der zusätzlich zur zugelassenen Grundfläche vorgegebene zusätzliche Versiegelungsanteil darf max. erreicht werden - muss aber nicht. Auch trifft es nicht zu, dass dieser zum großen Teil im vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden soll. Es bleibt den Grundstückseigentümern überlassen, ob sie die zugelassene Gesamtversiegelung auf ihrem Grundstück in Anspruch nehmen wollen und wo bzw. wie sie die versiegelten Flächen ausbilden. Das gilt auch für sickerfähige Befestigungen.</p> <p>Die Festsetzungen für Fenster und Türöffnungen der Hauptgebäude einschl. deren historischen Anbauten sind dahingehend konkretisiert worden, dass die Formate bzw. Proportionen entsprechend denen aus den Baugenehmigungen von 1928 samt deren Brüstungshöhen zu erhalten und Fenster, Außentüren sowie Rolläden in weiß auszubilden sind.</p> <p>Eine Veränderung von Fenstern zu Türen ist nicht zwingend erforderlich; gemäß Bauakte sind je Haushälfte bis zu 4 Außentüren vorhanden bzw. möglich.</p> <p>Auch wenn die Anbauten auf den Grundstücken „47 bis 54“ z. T. eine andere Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung als in den historischen Baugenehmigungen enthalten haben, werden dennoch diese historischen Vorgaben in die Planung übernommen. Das ermöglicht den Eigentümern, bei Bedarf weitere Nutzflächen im Dachgeschoss zu errichten. Es ist unstreitig, dass die Anpassung der Dachneigung an die historische Baugenehmigung zweckmäßigerweise gemeinsam erfolgen sollte und der gewonnene Raum nicht zu Wohnzwecken sondern vorwiegend als Stau-, Neben- oder Abstellraum genutzt werden kann. Das ändert jedoch nichts daran, dass den Eigentümern diese Mög-</p> | X | X | X |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>lichkeit eingeräumt werden soll - ob und wann dies umgesetzt wird, liegt in deren Ermessen. Solange bleibt auch die Bindung bzgl. der Dacheindeckung in roten Dachziegeln oder Dachsteinen ausgesetzt.</p> <p>Die Gauben zur Heimstraße sind auf den Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ abgewalmt an das Hauptdach angeschlossen; das soll auch so beibehalten werden. Die Grundstücke „47 bis 54“ haben zur Heimstraße keine Gauben sondern Giebel; hier sind auch keine Bindungen bzgl. des Anschlusses an das Hauptdach getroffen worden.</p> | X |   |  |
| <p>Der Wunsch der Stadt nach Erhaltung der Straßenansicht der Gebäude entlang der Heimstraße wird geteilt. Bei Beibehaltung der bisherigen restriktiven Vorgaben (Isolierung nicht möglich, Energieausweis mit schlechten Werten, Regelungen bzgl. der Überfahrten) wird ein geringer Wiederverkaufswert der Gebäude befürchtet, während die Veränderung der Planung entsprechend der vorgetragenen Anregungen ein wenig mehr an Möglichkeiten der Gartengestaltung und Wärmedämmung bewirken würden.</p> |  | <p>Es sind verschiedene Anregungen in die veränderte Planung übernommen worden; insbesondere bzgl. der Möglichkeiten für eine individuelle Gartengestaltung, der Schaffung von privaten Freiräumen bzw. Ruhezeiten sowie der Gestaltung möglicher Erweiterungen und Anbauten im zulässigen Rahmen. Es ist das Planungsziel der Stadt, die nach wie vor als homogenes Gebäudeensemble wirkende Bebauung westlich der Heimstraße insgesamt zu erhalten und nicht nur an bestimmten Seiten bzw. begrenzten Ansichten. Dies steht im Einklang mit den vorliegenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungen.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken bzgl. des verringerten Wiederverkaufswertes von Häusern im Plangebiet beruhen auf einer Vermutung ohne belegten Hintergrund; sie sind deshalb nicht abwägungsfähig. Grundsätzlich wird festgestellt, dass durch die Planung keine Eingriffe in zulässigerweise ausgeübte Nutzungen auf den Grundstücken des Plangebietes vorbereitet und für den baulichen Bestand angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden; eine Wertminderung im Sinne der §§ 39 ff. des BauGB kann nicht begründet werden.</p> <p>Die ehemalige knickartige Grünabgrenzung zwischen den Baugrundstücken ist bereits so degenertiert, dass eine Neuanlage bzw. Wiederherstellung aus landschaftspflegerischer Sicht keinen Sinn macht. Die von einem richtigen Knick ausgehenden Funktionen bzgl. Vernetzung und Gliederung eines Landschaftsraumes bzw. Schaffung von Refugien für Kleintiere ist wegen der angrenzenden intensiven baulichen Nutzungen nicht mehr zu erreichen.</p> | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |   |  |
| <p>Es werden Vorgaben zum Schutz des Knicks zwischen den Grundstücken entlang der Heimstraße und der Kampstraße vermisst.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | <p>Rückfrage, wie mit dem verfahrensfreien Baubestand, der vor dem 22.01.2009 hergestellt worden ist, umgegangen werden soll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   | X |  |
| <p>Einwender 9 vom 30.01.2017; eingegangen am 01.02.2017</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |   |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|
|  | <p>Einwände gegen die Abstandsregelung für Stellplätze von mind. 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche; Stellplätze in Vorgärten sollten bestehen bleiben dürfen bzw. erlaubt werden, solange ein Fahrzeug nicht den öffentlichen Verkehrsraum einengt.</p> <p>Bedenken gegen die Zulassung von überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen nur in der dafür vorgesehenen Fläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs; die Wahl der Platzierung sollte jedem selbst überlassen bleiben.</p> | <p>Bauvorhaben verzichtet worden. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten. Ob dies auch für vorhandene Nebenanlagen auf den Grundstücken zutrifft, ist abhängig davon, ob dafür eine bauordnungsrechtliche Genehmigung besteht bzw. ob diese nach den Vorgaben der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein so zulässig sind.</p> <p>Auf den Grundstücken „37 bis 46“ und „55 bis 62“ können Stellplätze ohne Überdeckung in den Vorgärten bestehen bleiben bzw. zusätzlich auch mit einer Aufstellung senkrecht zur Heimstraße angeordnet werden; die bisherige Bindung, dass ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, ist entfallen.</p> <p>Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen ist auf die Vorgabe der Bereiche, in denen Nebenanlagen und Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet werden können, verzichtet worden. Der Ausschluss für die Bereiche der Vorgärten bis zur Hinterkante der Gebäude mit historischer Bausubstanz bleibt - mit entsprechenden Ausnahmen für Stellplätze - allerdings bestehen. Von daher können untergeordnete Bauteile nunmehr in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen.</p> | <p>X</p> <p>X</p> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--|

Weitere geringfügige Änderung gegenüber dem Entwurf vom 09.05.2017, die sich bei der Bearbeitung noch ergeben hat:

- Da eine Vielzahl der auf dem Markt angebotenen keramisch gebrannten Riemchen eine Höhe von bis zu 65 mm hat, werden die diesbezüglichen Bindungen im Abschnitt „9.1.1.“ des Textes entsprechend angepasst; d. h. zulässige Höhe nunmehr 52 bis 65 (bisher 60) mm - die historischen Mauerziegel haben eine Höhe von 60 bis 62 mm.