

Sie betrachten: Gütlbauerweg, 24. Änderung

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Zeitraum: 25.09.2020 - 26.10.2020

**Abwägungstabelle Stand: 18.02.2021**

Bürger Nr.	Stellungnahme	Abwägung
<b>15308 Erstellt am: 27.10.2020</b> <b>Widerspruch</b>	<p>Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan Gütlbauerweg, 24. Änderung/ Gemarkung Haidenhof Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplanentwurf vom 11.09.2020. Als direkte Nachbarn sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung und damit verbundene Baumaßnahme betroffen, weshalb wir mit folgender Begründung widersprechen:</p> <p>Das geplante Flachdach widerspricht der Eigenart der näheren Umgebung im Baugebiet und somit dem Gebietscharakter, es fügt sich nicht in die vorhandene Bebauung ein und widerspricht somit den Grundzügen der Planung. In der umliegenden Nachbarschaft befindet sich kein Gebäude, das zum Vergleich herangezogen werden könnte. Die beiden angrenzenden Bebauungspläne weisen eine GFZ von 0,8 auf. Deshalb stellt sich die Frage, wieso hier eine privilegierte Sonderregelung von einer GFZ mit 1,0 problemlos genehmigt wird.</p> <p>Außerdem sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten sind einzuhalten . Die Besonnung und Belichtung ist deshalb essentieller Bestandteil der Abwägung. Unsere Schlaf, Wohn- und Hauptaufenthaltsräume sind zum betreffenden Grundstück hin ausgerichtet. Wir befürchten, dass das zukünftige Nachbargebäude mit einer Höhe von 8,57m eine starke Verschattung unseres Grundstückes darstellt. Wir wünschen eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens, was auch der Paragraph der Rücksichtnahme vorgibt. Jedes Bauvorhaben hat auf die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Flachdächer sind in der näheren Umgebung anzutreffen, z. B. in der Böhmerwaldstraße 1. Die Dachaufsicht orientiert sich somit an der umgebenden Bebauung und fügt sich in das bereits bestehende Gesamtbild ein. Das Flachdach wird begrünt und bekieset.</p> <p>Die Grundflächenzahl (GFZ) bleibt mit 0,4 identisch mit dem bisherigen sowie den umliegenden Bebauungsplänen. Durch die Dreigeschossigkeit erhöht sich zwar die Geschossflächenzahl (GFZ), dies ist jedoch der Nachverdichtung geschuldet, denn durch die große Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet ist es erforderlich, den damit einhergehenden Bedarf zu decken. Auf Grund dessen wurde seitens des Grundstückseigentümers angeregt, den Bebauungsplan zu ändern, um mittels Errichtung eines geeigneten Baukörpers in innerstädtischer Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr insbesondere auch dieser Nachfrage entgegenkommen zu können. Hinsichtlich der Zulässigkeit der Abstandsflächen richtet sich die Maßnahme nach den Vorschriften der BayBO. Eine Rechtsverletzung ist erst zu bejahen, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung ausgeht. Eine Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme hinsichtlich</p>

	<p>vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen (Gebot der Rücksichtnahme)</p> <p>Der Gütlbauerweg galt bisher als ruhige, noble und alt eingesessene Wohngegend. Dadurch ist davon auszugehen, dass bei einer Wohnnutzung durch Studenten mit Belästigungen und Störungen (Partylärm, Lärm u. Abgase von Fahrzeugen) zu rechnen ist. Wegen des besonderen Gebietscharakters ist dies für die Umgebung unzumutbar, Konflikte mit der Nachbarschaft sind vorprogrammiert. Das Bauvorhaben widerspricht dem Gebietscharakter.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen hat die Zumutbarkeit der Siedlung bereits erreicht. In Zukunft ist zusätzlich mit einem vermehrten Verkehrsaufkommen durch das Neubaugebiet "Gütlbauerweg" zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass viele Studenten in dieser Wohngegend auf ein Auto angewiesen sind und bei fehlenden Parkplätzen auf dem Grundstück einfach auf der Straße abgestellt werden, welche bereits jetzt schon mit Autos vollgeparkt ist. Die angespannte Verkehrssituation droht zum absoluten Verkehrschaos zu werden.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass die Stadt Passau gemäß §15 BauNVO bei der Erteilung der Baugenehmigung die gegenläufigen Nachbarinteressen gegeneinander abwägt und die Zumutbarkeit des Vorhabens für die Nachbarschaft mitberücksichtigt.</p>	<p>Belichtung, Belüftung und Besonnung scheidet regelmäßig aus, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden. Auch fügt sich das geplante Gebäude durch die vorhandenen Festsetzungen sowie einer insgesamt maßvollen Nachverdichtung städtebaulich in die Umgebung ein, sodass das Bauvorhaben weder dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) widerspricht, eine Differenzierung verschiedenere Bevölkerungs- oder Personengruppen wird durch die Ermöglichung der Nutzungsart, dem WA, nicht vorgenommen. Zudem ist durch Maßnahme nicht mit einem übermäßigen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Stellplatzschlüssel nach der Garagen- und Stellplatzverordnung wird eingehalten. In den aktuellen Planungen wird ein Stellplatz mehr als vorgeschrieben errichtet. Zudem besitzt nicht jeder Bewohner ein eigenes Auto. Die Erschließung ist weiterhin über den unmittelbar vorbeiführenden Gütlbauerweg vorgesehen. Städtebaulich wird das Vorhaben begrüßt, da damit dringend benötigter Wohnraum im Wege der Nachverdichtung auf bereits beplantem Gebiet entgegenzutreten werden kann. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittelmarkt an der Neuburgerstraße) sind fußläufig gut zu erreichen. Der Bereich ist zudem über die Stadtbuslinien 1/2 und 8/9 gut an den innerstädtischen öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.</p>
--	--	--