



GEMEINDE NIEDERNBERG

BESCHLUSSVORLAGE

107/2021

Federführung:	Bauamt	Datum:	11.10.2021
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-07.05

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Umweltausschuss	19.10.2021	öffentlich

Bebauungsplan "Zwischen Römer- und Bietstraße" 07.05, Bebauungsplanänderung - Ergebnis der Öffentlichen Auslegung

Vorschlag zum Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Inhalte der Stellungnahme berühren den Bebauungsplan nicht.

Sachverhalt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging folgende Stellungnahme ein:

mit Mail vom 19.08.2021: „zur o. g. Bebauungsplanänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wir sehen die Zielsetzung einer Wohnbauverdichtung im Zuge der Baulandverknappung ein.
2. Wir geben allerdings zu bedenken, dass die Santesstraße in dem geplanten Bereich der Änderung in ihrer Breite nur einer Einbahnstraße ohne Gehsteig entspricht. Ferner hat in diesem Bereich eine deutliche Verdichtung der Bebauung bereits stattgefunden. Zu dem ursprünglichen 6-Familienhaus Santesstr. 12 wurden 2 zusätzliche Baugrundstücke mit 2 Einfamilienhäusern rückwärtig errichtet (Santesstr. 14 und 16). Zu dem geplanten Wohnhaus-Baufenster lassen sich in der Auslage keine zugeordneten PKW-Stellplätze erkennen. Sofern keine auf dem Grundstück vorgesehen sind, wird dies zu einer weiteren Parkverdichtung auf der Bietstraße und Santesstraße vor Wendehammer führen. „Weitere Parkverdichtung“ deshalb, weil heute bereits die aus dem ehemaligen Gollas-Anwesen hervorgegangenen Grundstücke nicht alle zugehörigen Fahrzeuge aufnehmen können. Da die rückwärtigen Grundstücke Santesstr. 14 und 16 keine Straßenfront haben und der Straßenabschnitt vom Wendehammer Santesstr. bis Bietstraße ebenfalls keine Parkmöglichkeit bietet, werden relativ weit entfernte Straßenabschnitte mit nicht zu den Anwesen gehörenden Fahrzeugen belastet. Wir sind als Anlieger von diesem Umstand nicht direkt betroffen, möchten jedoch die Verwaltung auf diese infrastrukturelle Besonderheit hinweisen.
3. Wir haben in der Vergangenheit leidvolle Erfahrungen machen müssen, dass unser Eckgrundstück Santesstr. 15 an der 90° Kurve wiederholt von breiten und schweren LKW rücksichtslos überfahren wurde und sowohl Anpflanzungen als auch Palisaden beschädigt wurden. Die Santesstraße ist vom Wendehammer Richtung Bietstraße für LKW

von 2,5 m Breite nicht befahrbar! Wir wollen und wir werden diesen Zustand bei weiterer Bebauung nicht mehr hinnehmen und fordern die Gemeinde auf, die 90° Kurve zwischen dem Wendehammer und der Bietstraße für schweren LKW Verkehr durch eine entsprechende Beschilderung zu sperren. „...“ Die Andienung der Baustelle für das geplante Wohnhaus kann ausschließlich von der Bietstraße aus ohne Wendemöglichkeit erfolgen, d. h. Vor- und Rückwärtsfahrt in der Andienung.

4. Da wir mit unserem Eckgrundstück an der Santesstr. keinerlei Straßenfront für Parkgelegenheit haben, muss bei einer Baustelleneinrichtung die Zufahrt zur Garage Santesstr. 15 „...“ möglich bleiben, da sich hier 3 Parkplätze auf dem Grundstück befinden.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Zu 1) wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2) Stellplätze bei Änderungen oder Neuerrichtung von baulichen Anlagen sind nach Stellplatzsatzung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Zu 3) Dieser Sachverhalt ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Gemeindeverwaltung arbeitet derzeit unabhängig davon an einer Regelung um die Zufahrtsmöglichkeiten für LKW zu beschränken.

Zu 4) Dieser Sachverhalt ist nicht Inhalt des Bebauungsplans. Zufahrten sind auch bei Bauvorhaben im Umfeld freizuhalten.

mit Mail vom 15.10.2021: „wir sind als Hausverwaltung der Anlage Santesstraße 12 in Niedernberg angehalten worden, zur o.g. Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen. Es bestehen seitens der Anwohner und Eigentümer des von uns betreuten MFH erhebliche Bedenken gegen eine, wie im Plan dargestellte, Grenzbebauung.

Insbesondere bestehen Bedenken über die Beeinträchtigung der vorhandenen Parkflächen sowie das „Zumauern“ des Hofbereiches. Sicherlich ist es nicht üblich, im ländlichen Bereich solche „Häuserschluchten“ zu errichten.

Daher regen wir an, dass eine Bebauung auf der Grenze dort nicht ermöglicht werden sollte, wohingegen keine Einwände gegen eine generelle Bebauung bestehen.

Zustimmung der Eigentümer zu diesem Schreiben wird nachgereicht.“

Abwägungsvorschlag der Planer FM und der Gemeindeverwaltung:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Grenzbebauung ausschließlich zum Grundstück Bietstraße Nr. 13 durch die Festsetzung von Baulinien. Dies wurde mit dem Eigentümer des Grundstücks abgestimmt. Eine weitere Grenzbebauung ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Zu den Nachbargrundstücken Bietstraße 9 und Santesstraße 12 wurden Baugrenzen dargestellt, daher sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten. An den Grundstücksgrenzen sind also nur die nach BayBO sowieso zulässigen Bauten zulässig.

Die Gefahr der Errichtung von „Häuserschluchten“ besteht nicht.

Abstimmungsergebnis:

JA:

Nein: