**Bebauungsplan**-Vorentwurf „**Am Grehl**“ (im Ortsbezirk Diedesfeld)

---

Ergebnis der Prüfung und Abwägungsvorschlag der Stadtplanung bezüglich der Stellungnahme

1) von Herrn Dr. Werner Biffar vom 14.12.2012

---

zu 1.)

Das Gebäude Weinstraße 561 steht direkt an der Straßengrenze und ist, wegen seiner Stellung (traufständig) und großen Länge von 27 m an der Straße, atypisch in der Eigenart der näheren Umgebung, die durch giebelständige Wohnhäuser mit 10 m breiten Giebeln geprägt wird. Aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen ist es nicht geboten, dieses Gebäude zu erhalten. Unerwünscht ist jedenfalls ein Neubau gleicher Länge an der Straße auf der Grundfläche des bestehenden Gebäudes.

Gleichwohl hat dieses Gebäude Bestandsschutz in der vorhandenen Größe (Grundfläche 357 m²). Der Anregung in der Stellungnahme, die festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" (Baufenster mit insgesamt 595 m² Fläche) um 50 m² auf 645 m² zu vergrößern, um das bestehende Gebäude durch einen Anbau auf der Ostseite zu erweitern, kann entsprochen werden. Dabei darf jedoch insgesamt (bestehendes Gebäude und Anbau) auf dem gesamten Baugrundstück keine größere als die zulässige Grundfläche für eine Neubebauung (560 m²) entstehen.

zu 2.)

Im Hinblick auf die in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen kann eine Traufhöhe von 185m ü NN städtebaulich vertreten werden. Damit ergäbe sich bei Aufstockung des Bestandsgebäudes eine Traufhöhe von 7m über Straßenniveau.

zu 3.)

Die jetzt im Planentwurf festgesetzten "überbaubaren Grundstücksflächen" (von 595 m² auf 695 m² vergrößerte Baufenster) erlauben eine individuelle Gestaltung der Gebäude auf 560 m² Grundfläche.
Wenn man nicht an die östliche Baugrenze bauen will, kann zurückgeblieben werden. Dies ist innerhalb des Baufensters ohne Weiteres möglich. Deshalb ist es nicht erforderlich, die Baugrenze des südlichen Baufensters weiter westlich festzusetzen und das wird auch im Hinblick auf eine einheitliche hintere Bauflucht nicht befürwortet.
Das städtebauliche Ziel, eine der Plankonzeption entsprechende Neubebauung zu erreichen, wird in Frage gestellt, wenn die Erhaltung, der Ausbau und die Erweiterung des bestehenden Gebäudes attraktiver als die erwünschte Neubebauung wird. Bei sehr großzügigen Möglichkeiten für das bestehende Gebäude werden die städtebaulichen Ziele durchaus berührt.

Dem Grundstückseigentümer ist freigestellt,
- entweder das bestehende Gebäude zu erhalten (eventuell mit kleinem Anbau)
- oder das Gebäude zu beseitigen und in den festgesetzten "Baufenstern" die vorgesehene Neubebauung zu realisieren.

-

-

zu 4.)

Die Festsetzung einer Sockelhöhe wird der Anregung folgend gestrichen.

zu 5.)

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen stellen, schon wegen der Hangneigung nach Osten, das in dieser Situation noch vertretbare Höchstmaß dar. Größere Trauf- und Firsthöhen sind deshalb nicht zu befürworten und auch wegen der gebotenen Gleichbehandlung im Plangebiet für ein einzelnes Grundstück abzulehnen.
Die maximal zulässige Geschossfläche von 1.400 m² auf dem Grundstück ist das 2,5 fache der zulässigen Grundfläche von 560 m² und erlaubt eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und zusätzliche Geschossflächen in anderen Geschossen (Dach- und Untergeschoss).
Eine Erhöhung der Geschossfläche für dieses Grundstück ist im Hinblick auf die gleichermaßen (aufgrund einer GRZ von max. 0,4 x 2,5 = 1,0 GFZ) im Plangebiet festgesetzten maximalen Geschossflächen schon wegen des gegenseitigen Austauschverhältnisses und der Gleichbehandlung abzulehnen.

zu 6.)

Die Textfestsetzungen zu Stellplätzen und Garagen werden der Anregung folgend überarbeitet.

Es wird empfohlen, den Anregungen der Stellungnahme, soweit sie im geänderten Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt werden, teilweise stattzugeben