

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 Stellungnahme vom:	Inhalt	Prüfung	z. K. genommen	berücksichtigt	nicht berücksichtigt
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - Infrastruktur 3 - 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 betroffen 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. 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 werden bzgl. der in der Stellungnahme benannten militärischen Anlagen (Luftverteidigungs-Radaranlage Brekendorf und Flugplatz Schleswig) korrigiert; die bisher benannte Maximalhöhe baulicher Anlagen von 23,80 m über Gelände entfällt. Die Gebäude können aufgrund der im Text zum Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen maximal eine Höhe von 10,0 m über Grund erreichen. In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ wird ein Zusatz aufgenommen, 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 Sicherheitstrennstreifen untergebracht werden.	Der Hinweis betrifft Ausbaurkriterien 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		

Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 25.01.2017; eingegangen am 30.01.2017	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. 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. Hinweise des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalschutz - Untere Bauaufsichtsbehörde -, dass - bei einer Unterschreitung der Abstandsflächen öffnungslose 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; - 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. 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 Kreislaufwirtschaftsgesetzes zu beachten sind.	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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ wird um den Bereich des westlichen Fußweges sowie der halben Fahrbahnbreite der öffentlichen Verkehrsfläche der Heimstraße erweitert. Der Text wird im Abschnitt „4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ um den vorgeschlagenen Zusatz ergänzt. Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für Verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. 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 Bodenveränderungen vorliegen, sind seitens der Stadt Büdelsdorf keine Maßnahmen zu veranlassen.	X X X X	X X	
--	---	---	-------------------------------------	-------------------	--

Einwender 1 ohne Datum; eingegangen am 02.01.2017	Einspruch gegen den Bebauungsplan.	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.	X		
	Bedenken, dass der Wiederverkaufswert der Häuser deutlich geringer ausfallen wird.	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.	X		
	Anregung, den Eigentümern die Möglichkeit zu belassen, auf dem eigenen Grundstück Unterstellplätze für das 2. Auto, Boot, Wohnwagen, Gartengeräte, Fahrräder o. ä. zu schaffen.	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. 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.		X	X
	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.	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-			X

		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.			
Einwender 2 vom 13.01.2017; eingegangen am 13.01.2017	Einspruch gegen eine im Text zum Bebauungsplan getroffene Festsetzung. Anregung, eine Außenwandgestaltung als gedämmte vorgehängte Fassade mit Verbundwerkstoffen - ggf. in Ziegeloptik - zuzulassen.	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. 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 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 den Abmessungen der historischen Mauerziegel oder von Mauerziegeln im Dünnformat entsprechen, im Mauerwerksverband gesetzt und mit vermörtelten Fugen in Breiten wie bei einem Ziegelmauerwerk üblich versehen werden.	X	X	
Einwender 3 vom 23.01.2017; eingegangen am 24.01.2017	Widerspruch gegen den Bebauungsplan „Westliche Heimstraße - Kampstraße“.	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.	X		

	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. Die Gründe, die für das Erfordernis einer Baugenehmigung für eigentlich verfahrensfreien Vorhaben benannt wurden, werden für nicht ausreichend, für nicht nachvollziehbar und für nicht erforderlich gehalten. Die Pflicht, einen Stellplatz bzw. eine Garage auf 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.	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. Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten. Die Verpflichtung, ausreichend Abstellmöglichkeiten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück zu schaffen, basiert auf dem Landesrecht (Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung / Stellplatzerlass). 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			X X X
--	---	--	--	--	----------------------------

	Die Vorgabe, dass die Hauptbaukörper westlich der Heimstraße nur in rotem Ziegelmauerwerk und mit roten, unglasierten Dachziegeln zu versehen sind, wird als Eingriff in die Baufreiheit der Eigentümer angesehen. Die bestehenden Baukörper zeichnen sich durch Individualität aus, auch was die Dacheindeckung angeht. Das historische Konzept ist nicht mehr zu erkennen, da bereits eine Zersplitterung der Fassaden und Dachfarben stattgefunden hat. Gleiches gilt für die Bindung, dass Fenster nur in rechteckiger Form zulässig sein sollen - vorhanden sind auch viele quadratische und sogar runde Fenster. Außerdem sollten für Anbauten im rückwärtigen Grundstücksbereich auch Flachdächer zugelassen werden. Überhaupt stehen die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Widerspruch zum baulichen Bestand auf der anderen Straßenseite.	werden - ggf. mit wassergebundener Befestigung, Bekiesung, Unterrasenpflaster ö. ä. Das ist für die Eigentümer ohne großen Aufwand leistbar und zwecks Verbesserung der Gesamtsituation geboten. 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 Dacheindeckungen 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. 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 Baukörper der historischen Bestandsgebäude, für deren Dächer nunmehr die bisher vorgegebene Dachneigung entfällt und die von daher auch als Flachdach ausgebildet werden könnten. 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; dies gilt auch für den Ausschluss 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 Ziegelmauer-		X	X
--	--	---	--	---	---

	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. Vorschlag, Energie-Gewinnungsanlagen im hinteren Grundstücksbereich auch zuzulassen, wenn sie der Heimstraße zugerichtet sind, da sie das Straßenbild nicht stören würden. 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.	werk durchgeführt werden. Dächer können durchaus mit glasierter Ziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden, solange diese matt glasiert sind und nicht glänzen. 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 angemessenerweise bei einer Planung zu berücksichtigen. 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. 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.			X X X
Einwender 4 vom 24.01.2017; eingegangen am 24.01.2017	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.	Das Gebiet des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ liegt im unbeplanten städtischen Innenbereich; deshalb gelten bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes - in diesem Fall ausgesetzt durch die bis zum Abschluss des Planaufstellungsverfahrens erlassene Veränderungssperre - die nach § 34 des Baugesetzbuches des Bundes anzusetzenden 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 Be-	X		

	denken 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.			
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. Die vorgenommene Nummerierung der Grundstücke, die von der Straßennummerierung abweicht, trägt nach Verwaltungsrechtsprechung nicht zur Klarheit und Verständlichkeit bei.	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.	X		
Bedenken gegen die gemäß Bebauungsplan eingeführte Genehmigungspflicht für - nach LBO 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.	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.	X		
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	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.		X	
	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.			X

	grundbuchliche Dienstbarkeit akzeptiert. Anregung, die Baugrenzen an der rückwärtigen Gebäudeseite anzupassen, damit dort im gesamten Bereich untergeordnete bauliche Anbauten bzw. Wintergärten möglich sind. Anregung, planerische Vorgaben für Rollläden lediglich auf deren Farbe und einheitliche Gestaltung zu begrenzen.	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 Anbaumöglichkeit - auch dies sind Angebote an die Grundstückseigentümer, die sie umsetzen können aber nicht müssen. 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. Der Anregung bzgl. einer Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen stehen Belange des Nachbarschutzes entgegen. 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.			X
Einwender 5 ohne Datum; eingegangen am 24. 01.2017	Bedenken gegen die planerische Absicht, verfahrensfreie Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann. 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. Bedenken gegen die Zulassung von überdeckten	Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten. 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. Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffent-		X	X
				X	

	Stellplätzen und Nebenanlagen nur in der dafür vorgesehenen Fläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs; die Wahl der Platzierung sollte jedem selbst überlassen bleiben. 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. Bedenken gegen die Festsetzung der Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk, da 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	lichkeitsbeteiligung 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. 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. 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 - 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			X X
--	--	--	--	--	---------------------------------

	Erdgeschoss können mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden. Hinweis, dass der Bebauungsplan aufgrund der Zusammenfassung der Gebiete Heimstraße und Kampstraße schwer verständlich ist. 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 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.	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. Die Grundstücke sind als „Darstellung ohne Normencharakter“ fortlaufend nummeriert, so dass die für das jeweilige Grundstück getroffenen Festsetzungen klar ablesbar sind. 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.		X	
			X		
			X		
Einwender 6 ohne Datum; eingegangen am 24. 01.2017	Bedenken gegen die planerische Absicht, verfahrensfreie Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann. 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 Grund-	Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten. 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		X	
				X	

	stücke „47 - 54“ wird vorgeschlagen, hier einen überdachten Stellplatz in einer für das Haupthaus nicht zu aufdringlichen Weise als genehmigungspflichtige Anlage zuzulassen (z. B. einen bestimmten Typ Carport in einheitlichen Größen und Materialien). 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. Bedenken gegen die Festsetzung der Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk, da 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	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. 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. 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. 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. 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 - 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			X X
--	---	---	--	--	-------------------

	auch Vorhangfassaden in Schiefer oder andere Verkleidungen zu erlauben. Hinweis, dass der Bebauungsplan aufgrund der Zusammenfassung der Gebiete Heimstraße und Kampstraße schwer verständlich ist. 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.	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. Die Grundstücke sind als „Darstellung ohne Normencharakter“ fortlaufend nummeriert, so dass die für das jeweilige Grundstück getroffenen Festsetzungen klar ablesbar sind. 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.	X		
Einwender 7 vom 24.01.2017, eingegangen am 24.01.2017	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.	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. Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwen-	X		

	Bedenken gegen die planerische Absicht, verfahrensfreie Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann. 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. Hinweis, dass auf den Grundstücken „47 bis 54“ die rückwärtigen Anbauten ein Flachdach haben. Es sollten auch glasierte Dachziegel verwendet werden dürfen wegen der besseren Handhabung bei Befall durch Algen. Hinweis, dass die vorhandenen Hainbuchenhecken einen geringeren Abstand als 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben.	dungen 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. Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten. 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. 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. Dächer können durchaus mit glasierten Ziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden, solange diese matt glasiert sind und nicht glänzen. 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.		X X X X X		
Einwender 8 vom 05.01.2017;	Hinweis, dass kleinteilige Gauben nur bei den 5	Im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche	X			

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	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“.	Heimstraße - Kampstraße“ bestehen 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 Rückseiten besteht die Vorgabe, dass Gauben nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig sind.			
	Einwände gegen die planerische Absicht, verfahrensfreie Bauvorhaben unter Genehmigungspflicht nach § 62 LBO zu stellen, da dies nicht mit der historischen, zu erhaltenden Straßenansicht begründet werden kann.	Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. Die entsprechenden Regelungen aus der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein sind selbstverständlich einzuhalten.	X		
	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.	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 bisherige Bindung, dass ein Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten ist, entfällt.	X		
	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 Lärmbelästigung der privaten Freibereiche; außerdem erfordert dies zusätzliche befestigte Flächen. Vorschlag für die mit „47 bis 54“ bezeichneten Grundstücke, hier einen überdachten Stellplatz in einer für das Haupthaus nicht zu aufdringlichen Weise als genehmigungspflichtige Anlage zuzulassen (z. B. einen bestimmten Typ Carport in einheitlichen Größen und Materialien).	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 jetzt in den rückwärtigen Grundstücksbereichen auch im Anschluss an die Hauptgebäude angeordnet werden, wenn die Regelungen der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein dies zulassen. 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. 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.	X		
	Bedenken gegen die Beschränkung von Nebenanlagen auf eine Größe von 30 cbm und eine	Im ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 „Westliche Heimstraße - Kampstraße“ besteht keine Beschränkung von Ne-	X		

	Lage im begrenzten rückwärtigen Grundstücksbereich; dies hat keine Auswirkungen auf den geplanten Erhalt der Straßenansicht und ist deshalb nicht zwingend erforderlich. Die Vorgaben der Landesbauordnung sind für eine Platzierung von Nebenanlagen auf dem Grundstück völlig ausreichend. 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 ein Fahrrecht wegen der vorgetragenen Bedenken zu Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich abgelehnt. Bedenken gegen die Festsetzung der Außenwandgestaltung in rotem Ziegelmauerwerk, da auf vielen Grundstücken entlang der Heimstraße Verschieferungen des Giebels bereits vorhanden 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. 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 zu erlauben. Die erhaltenswürdigen Rotstein-Wände im Erdgeschoss können mit einer nachträglichen Kerndämmung wärmeschutztechnisch verbessert werden.	benanlagen auf eine Größe von 30 cbm; 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 Heimstraße. 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. 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 Wärme-			X X
--	---	--	--	--	-------------------

	sert werden. Bedenken gegen die Höhe der zugelassenen Grundfläche, da auf den Grundstücken bereits höhere Grundflächen vorhanden sind. Vergleichbares gilt für die zugelassene Geschossfläche. 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 Versiegelungs-anteile davon sollen im vorderen Grundstücksbe-reich liegen; bei Verteilung auf dem Grundstück könnte von der einen oder anderen Fläche auch mal was im Erdreich versickern. Es werden ins-besondere höhere Gebühren durch Ableitung von Regenwasser in das Abwassersystem be-fürchtet. 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	schutz unter Beibehaltung einer roten Verblendung möglich sein soll. Die im ausgelegten Entwurf getroffenen Beschränkung der Mate-rialien für Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ent-fällt. Vergleichbares gilt für die möglichen Anbauten an die histori-schen Baukörper. Die Grundtypen der Hauptgebäude entlang der Heimstraße 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 insge-samt zu Wohnzwecken zu nutzen und noch zwischen 9 bis 13 qm erdgeschossig zu Wohnzwecken zu erweitern. Für die Ge-schossfläche 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, Abstell-räume o. ä. werden bei der Geschossfläche ebenfalls nicht er-fasst. Auf Grund der schmalen Gebäude ohne Drem-pel ist im rückwärtigen Anbau im Dachgeschoss so gut wie keine an-rechenbare Geschossfläche erreichbar und im Hauptgebäude ein Anteil von max. 45 qm; dies entspricht einer Geschossfläche -einschl. Erweiterungsmöglichkeit im Erdgeschoss - von insge-samt 150 qm. Nebenanlagen werden hier nicht auf die Grund-bzw. Geschossfläche angerechnet, dafür ist eine gesonderte Grundfläche von bis zu 75 qm möglich. Die vorgetragenen Bedenken beruhen auf einem Missverständ-nis. 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 zugelas-sene Gesamtversiegelung auf ihrem Grundstück in Anspruch neh-men wollen und wo bzw. wie sie die versiegelten Flächen ausbilden. Das gilt auch für sickerfähige Befestigungen. Die Festsetzungen für Fenster der Hauptgebäude einschl. deren historischen Anbauten werden dahingehend konkretisiert, dass die Fensterformate bzw. Proportionen entsprechend denen aus den Baugenehmigungen von 1928 samt deren Brüstungshöhen		X X X X		
--	--	--	--	-------------------------------------	--	--

	sind, was die Schaffung von untypischen und das Straßenbild störenden Änderungen zur Folge haben könnte sowie dass die Anbauten auf den mit „49 bis 54“ bezeichneten Grundstücken kein Krüppelwalmdach haben und die Gauben an der Heimstraßenseite nicht abgewalmt an das Hauptdach angeschlossen sind. 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. Es werden Vorgaben zum Schutz des Knicks zwischen den Grundstücken entlang der Heimstraße und der Kampfstraße vermisst.	zu erhalten und Fenster sowie Rollläden in weiß auszubilden sind. 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. 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. 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 abwäungsfähig. 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. Die ehemalige knickartige Grünabgrenzung zwischen den Baugrundstücken ist bereits so degeneriert, 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	X			X
			X			
			X			

		erreichen.			
Einwender 9 vom 30.01.2017; eingegangen am 01.02.2017	Rückfrage, wie mit dem verfahrensfreien Baubestand, der vor dem 22.01.2009 hergestellt worden ist, umgegangen werden soll.	Als Ergebnis der Abwägung der anlässlich der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vorgetragener Einwendungen wird nunmehr auf den Genehmigungsvorbehalt für Verfahrensfreie Bauvorhaben verzichtet. 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.		X	
	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.	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.		X	
	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.	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.		X	