

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- **Öffentliche Auslegung vom 27.02.2020 bis 27.03.2020 (geplant) - aufgrund der Corona-bedingten Schließung des Rathauses Abbruch der Auslegung am 13.03.2020**
- **Wiederholung der Auslegung vom 25.05. bis einschließlich 26.06.2020**

Stellungnahme Anwohner A:

<p>Hiermit erheben wir gegen den Bebauungsplan Metzer Straße/Neue-Welt-Straße aus folgenden Gründen Einspruch.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Änderung des Geltungsbereiches am 06.02.2020 (uns betreffend die Herausnahme des Flurstücks 126) zur Beschlussfassung vom 17.11.2016 ist nicht in der Bekanntmachung, nicht in der Begründung und nicht im B-Plan oder anderweitig erklärt bzw. dargestellt worden und somit für uns und die Öffentlichkeit nicht nachvollziehbar.2. Der B-Plan entspricht nicht der aktuellen Situation. Bestehende Bebauung ist nicht oder falsch dargestellt. Weiterhin ist der B-Plan nicht entsprechend der vorgebenden Grundstücksgrenzen der Katasterkarten gezeichnet und Angaben in der Begründung nicht richtig.3. Die Nutzung unserer Grundstücke werden durch den Bebauungsplan zu unserem Nachteil festgelegt bzw. beeinträchtigt. <p>Anmerkung:</p> <p>Vor der Öffentlichen Auslegung gab es keine frühzeitige Bürgerbeteiligung, bzw. Beteiligung betroffener Bürger. Daher wurde uns die Möglichkeit genommen im Vorfeld unsere Wünsche und Vorstellungen einzubringen.</p> <p>Die Bilddarstellungen von Zora sind nicht aktuell.</p> <p>Bitte nehmen sie sich Zeit, unsere Änderungswünsche zu studieren.</p>	<p><u>Stellungnahme der Stadtplanung:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Diese Eingabe wird im weiteren Verlauf der Stellungnahme kommentiert.2. Diese Eingabe wird im weiteren Verlauf der Stellungnahme kommentiert.3. Diese Eingabe wird im weiteren Verlauf der Stellungnahme kommentiert. <p>Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung sind erfüllt. Kennzeichnend für dieses Verfahren ist, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erstellung eines Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichskonzept entfallen.</p> <p>Sofern inzwischen aktuellere Bilddarstellungen aus Zora vorliegen, werden diese aktualisiert.</p>
---	---

Änderungswünsche Kurzform	
Änderung	Begründung
Zur Neue-Welt-Straße gelegene Baugrenze zwischen Eckpunkten durch Gerade verbinden, nicht über die Häuserfront	Umbau / Neubau der Scheune mit Wohnraum, wegen Ausserwinkligkeit , Anpassung zwischen Nachbargebäude und Wohnhaus
Hintere Baugrenze auf 85m	Schaffung von Baufläche für Mehr-Generationen-Häuser
Flurstücke 126 und 127 zum Geltungsbereich	Ordnung der vorhandenen Struktur
Zeichnung entsprechend der Flurstücksgrenzen	Korrektur Zeichnungsfehler
Hintere Grenze zwischen Mischgebiet und Gartenland/private Grünfläche auf 123m	Schaffung von Nutzfläche für PKW Stellplätze und Garagen

Ausgangslage:
<p>Wir sind 1998 von Fraulautern in die Neue-Welt-Straße 7 gezogen. Das damalige Umfeld war landschaftlich geprägt. In unserem direkten Umfeld gab es als Bebauung nur das Einfamilienhaus der Familie Ferner.</p> <p>Seit 1998 wurden in unserer Nachbarschaft folgende Bauprojekte und Nutzungsänderungen durchgeführt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Neubau von Neue-Welt Straße 5, Flurstück 141/7 und 141/9 mit der Schaffung von PKW Stellplätzen mit Einfriedungsmauer und Einzäunung. - Grundstücktausch zwischen den Eigentümern Flurstücke 141/9 und 141/8 und folgend die starke gewerbliche Nutzung, Aufschüttung und Bebauung der Flurstücke 141/8, 141/10, 142/8 durch die Dachdeckerei Karl Heinz Becker - die Art der gewerblichen Nutzung des Flurstücke 142/12 und die damit einhergehende starke Belastung mit parkenden PKW im gesamten Gebiet, da diese Firma keine Stellflächen für PKW ihrer Beschäftigten bereit stellt.
Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um mittlerweile genehmigte Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen, die auf der Grundlage des § 34 BauGB und der Einstufung als Mischgebiet zulässig sind.
Die Missstände wurden inzwischen durch die UBA abgestellt. Die Beschäftigten der Firma parken nun wieder auf dem eigenen Gewerbegrundstück.

<ul style="list-style-type: none"> - der Neubau von Neue-Welt Straße 8, Flurstück 111/43 - die Erschließung und Bebauung des Johannes-Hofmann-Viertels - und nun noch das Bauprojekt der Firma Laux Neue-Welt-Straße 7a + 7b Flurstück 139 das uns in seiner Größe schlicht erdrückt. <p>Stück für Stück wurden wir ringsherum immer mehr zugebaut und müssen mit den dadurch entstandenen Nachteilen wie Verlust der Wohnqualität, Verlust der Sonneneinstrahlung in den Morgen und Abendstunden, besonders im Winter, Verlust der freien Sicht um uns herum, Zunahme des aktiven wie passiven Fahrzeugaufkommens, leben.</p> <p>Wir betreiben an unserer Adresse ein Kleingewerbe (1 Personen Betrieb) mit der Restaurierung bzw. Reparatur von Motorrädern. Von unserer Firma gehen keine Lärmimmissionen aus, die über dem umliegenden Niveau liegen. (Siehe Schalltechnische Untersuchung). In den vergangenen 20 Jahren hat es nie Beanstandungen der Nachbarschaft gegeben. Durch den Neubau der Firma Laux entsteht eine neue Situation. Der Bereich unserer Firma ist nun direkt vor den Eingängen bzw. Balkonen des zukünftigen Wohnhauses. Es könnte zu Problemen mit den zukünftigen Bewohnern kommen.</p> <p>Aus diesem Grunde möchten wir unsere kleine Werkstatt in den hinteren Bereich unseres Grundstückes auf die Höhe des Lagerplatzes der Firma Karl Heinz Becker, verlegen. Im vorderen und mittleren Bereich des Grundstückes sollen Wohngebäude mit günstigem Wohnraum für Ältere Mitbürger (Alters WG im Erdgeschoss) und junge Familien (Ober und Dachgeschoss) geschaffen werden.</p> <p>Stichwort : Mehrgenerationen-Haus</p> <p>Günstig ist aber nur möglich, durch einfache, nicht durch luxuriöse Bauausführung mit Fahrröhren, Tiefgarage, Staffelgeschoß usw. Einzelne Gebäude anstatt eines großen Wohnblocks könnten das Quartier auflockern.</p> <p>Mit einer südlichen Dachausrichtung wäre die Installation von Solaranlagen möglich, und der Primär-Energiebedarf könnte reduziert werden.</p> <p>Hierfür benötigen wir aber die Änderung der Baugrenzen bzw. Mischgebietsfläche für Stellplätze.</p>	<p>Unabhängig von der persönlichen Meinung des Petenten ist das genannte Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig und war somit zu genehmigen.</p> <p>Stadtentwicklung ist ein sich ständig verändernder Prozess, niemand hat Anspruch darauf, dass sein bauliches Umfeld unverändert bleibt. Nach dem Baugesetzbuch bestehen umfangreiche Baurechte für die jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese haben aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre hier von Gebrauch gemacht.</p> <p>Wenn sich der Ein-Personen-Gewerbetrieb des Petenten weiterhin an die immissionsrechtlichen Bestimmungen hält, sind solche Probleme nicht zu erwarten.</p> <p>Die beiden Gewerbetriebe sind schon hinsichtlich ihrer Größe und Mitarbeiterzahl nicht ansatzweise vergleichbar. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher auch nicht sinnvoll, die gewerbliche Nutzung eines Ein-Personen-Betriebs in den hintersten Teil des Grundstücks zu verlegen. Diese Fläche ist zudem im aktuellen Bebauungsplanentwurf als Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung eines oder mehrerer Mehrgenerationenhäuser ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig.</p> <p>Der Bauungsplan lässt die aufgezählten Vorfstellungen und Nutzungen grundsätzlich zu. Ansonsten sind hinsichtlich des barrierefreien Bauens die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten. Dies gilt auch für den erforderlichen Stellplatznachweis.</p> <p>Dieser Forderung wird teilweise gefolgt. Die Grenze zwischen dem Mischgebiet und der privaten Grünfläche wird um 12,0 m verschoben, so dass die Tiefe des Mischgebietes ca. 105,0 m beträgt. Außerdem sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, also innerhalb des gesamten Mischgebietes, zulässig.</p>
---	--

<p>Wir bitten um Berücksichtigung folgender Änderungswünsche. Die Änderungswünsche beziehen sich auf unsere Flurstücke 140/2 und 126.</p>	<p>Die Parzelle 140/2 befindet sich innerhalb, die Parzelle 126 jedoch außerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich um ein Außenbereichsgrundstück, für das keine geänderte Planung vorgesehen ist.</p>
<p>Unsere Änderungswünsche haben keine Initialwirkung auf zukünftig zu erwartende Bauaktivitäten auf den Nachbargrundstücken da diese schon bebaut bzw. entsprechend genutzt sind.</p>	<p>Bezüglich des benachbarten Grundstücks 139/2 wurde mit dem dortigen Investor eine Vereinbarung bezüglich einer reduzierten Ausführung seines Vorhabens getroffen. Dieses aktuell festgelegte Maß der baulichen Nutzung soll die Grundlage für das zukünftige Bebauungsplanmaß für neue Hauptbauten und Hauptnutzungen in diesem Bereich sein.</p>
<p>Wie sie wissen, liegen viele Details im Ermessens- bzw. Gestaltungsspielraum der Planungsbehörde. Unsere Änderungswünsche berühren keine Nachbarschaftlichen Interessen. Wie im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ausgewiesen kommt es durch die weitere Nutzung des Flurstückes 140/2 (brachliegende Ackerfläche) zu keiner Beeinträchtigung bzw. Schädigung der Natur.</p>	
<p>Änderungswünsche im Detail</p>	
<p>1. Änderung der hinteren Baugrenze auf Flurstück 140/2, auf die Höhe des Endes der Bebauung der Firma Karl Heinz Becker</p>	<p>Die hintere Baugrenze orientiert sich an der rückwärtigen Fassade der Bebauung Fa. Becker.</p>
<p>a. Die hintere Baugrenze im BP wurde in Flucht des bestehenden Gebäudes (1) auf Flurstück 142/12 über die Nachbargrundstücke bis zum Flurstück 139/2 Neubau der Firma Laux skizziert. Die Lage der Baugrenze und des Neubaus Firma Laux auf Flurstück 139/2 ist Ergebnis einer Besprechung zwischen den Verantwortlichen der Firma Laux und Herrn Raphael Schäfer und Herrn Georg Jungmann. Dieser ausgehandelte Kompromiss und die folgende Genehmigung nach §34 BauGB wurde ohne Würdigung nachbarlicher (unserer) Interessen gemacht.</p>	<p>Bezüglich des benachbarten Grundstücks 139/2 wurde mit dem dortigen Investor eine Vereinbarung hinsichtlich der hinteren Baugrenze getroffen. Die nun festgelegte überbaubare Grundfläche soll auch die Grundlage für das zukünftige Bebauungsplanmaß für neue Bauten und Nutzungen in direkt angrenzenden Bereichen sein. Die Festlegung der hinteren Baugrenze orientiert sich daher an den Bestandsgebäuden. Diese wurden gem. § 34 BauGB genehmigt und zur Beurteilung herangezogen.</p>
<p>Der Argumentation, das wir Nutznießer der baulichen Entwicklung in unserem Umfeld seien, wollen wir (siehe Ausgangslage) nicht folgen. Wie aus älteren Katasterkarten ersichtlich, war das Grundstück 139/2 nur auf einer Fläche von 815 m² bebaubar. Das nach §34 genehmigte Baufenster hat eine Fläche von ca. 2100 m². Was einer Vergrößerung um das 2,6 fache entspricht.</p>	<p>Für die benachbarten Parzellen-Nr. 139/2, 140/2, 141/7, 141/9, 141/10, 142/8 und 142/12 ist aus städtebaulichen Gründen eine einheitliche vordere bzw. hintere Baugrenze festgesetzt. Die Baugenehmigung auf dem Nachbargrundstück wurde von der UBA unter Beachtung der Abstandsflächen und somit unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen erteilt.</p>
<p>Ausgehend von der Gebäudefläche, zuvor genannter Katasterkarten, von 1361 m² auf unserem Grundstück wären wir bei gleicher Vergrößerung bei 3538 m².</p>	<p>Nutzungsdarstellungen auf Katasterkarten sind grundsätzlich nicht relevant für zu erteilende Baugenehmigungen. Die Grundlage für eine Baugenehmigung bildet ausschließlich das Baugesetzbuch mit seinen Bestimmungen. Hiernach ist das benachbarte Bauvorhaben in seiner Größe zulässig, da es sich in die Umgebung einfügt.</p>
<p></p>	<p>Nutzungsdarstellungen auf Katasterkarten sind grundsätzlich nicht relevant für zu erteilende Baugenehmigungen. Daher ist die vom Petenten geführte Argumentation als Beurteilungsgrundlage nicht geeignet.</p>

<p>Wer ist der Nutznießer des ausgehandelten Kompromisses?</p> <p>Die Angaben in der Begründung zu dem Bauvorhaben der Firma Laux, bzgl. der Reduzierung der Gesamtlänge des Gebäudes (Seite 4) und zur Lage können wir nicht nachvollziehen. In der 1. Planung Länge Gebäude 58,415 ohne die Balkone von jeweils 2m, in der 2. Planung 58m also keine Reduzierung von 7,70m sondern nur 0,415m. Die Bauteufe bzw. Lage ab Straßenlinie hat sich nicht verändert.</p>	<p>Durch die o.g. Vereinbarung mit dem Investor des benachbarten Wohnbauprojektes wurde das ursprünglich vom Investor vorgesehene Vorhaben reduziert. Die Bebauungsplanbegründung geht auf diesen Sachzusammenhang auf den Seiten 3 und 4 detailliert ein. Im 1. Entwurf des Investors hatten die beiden zusammenhängenden Baukörper (mit Balkonen) eine Gesamtlänge von ca. 64 m. Im abgeänderten Entwurf haben die beiden Baukörper eine Gesamtlänge von 58 m. Es liegt somit eine Reduzierung von ca. 6 m vor. Außerdem wurde der Abstand zwischen den Baukörpern auf 8,0 m vergrößert. Zudem erfolgte eine deutliche Reduzierung des Bauvolumens. Die Gesamtzahl der Wohnungen wurde von 41 (im 1. Entwurf) auf 24 reduziert.</p>
<p>b. Die tatsächliche Bebauung (nach LBO) auf den benachbarten Grundstücken, wie PKW Stellplätze, Grenzmauer zwischen Flurstück 141/9 und 141/7, sowie Hochregale , überdachte Stellplätze, auf den Flurstücken 141/10 und 142/8 liegt ca. 21m tiefer als die gezeichnete Baugrenze, was eine bebaute Grundstückstiefe von ca. 95m ergibt.</p> <p>Die weitere, als Mischgebiet ausgewiesene, genutzte Grundstücksfläche bis zum Ende des Flurstücks 141/8 wird als Lagerfläche für Baumaterial, Bauschutt und Abstellfläche für Container genutzt.</p> <p>Hierzu wurde das Gelände in einem nach LBO genehmigungspflichtigen Maße (ca. 2m) aufgeschüttet.</p>	<p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Gebäuden zulässig. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind, gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes, innerhalb des gesamten Mischgebietes zulässig. Es handelt sich somit um eine Gleichbehandlung aller Grundstücke im MI 2. Es ist jedoch das städtebauliche Ziel, diese Nutzungstiefe in Richtung Ortsteil Holzmühle sukzessive zu reduzieren und somit an die Grundstücke im weiteren Verlauf der Neue-Welt-Straße anzugeleichen.</p>
<p>Siehe: Aufnahme Seite 10 Zora, diese Aufnahme ist vom April 2019 nicht von 2018, bzw. auf https://www.shop.lvgl.saarland.de</p> <p>Ob diese Nutzung genehmigt ist oder nicht, entzieht sich unseren Kenntnissen. Die Bebauung und die Nutzung liegt aber vor und muss unserer Meinung nach entweder im B-Plan Berücksichtigung finden oder Baupolizeilich korrigiert werden, was nicht in unserem Sinne wäre.</p> <p>Gemäß B-Plan Begründung 6.2.5 sind Stellplätze und Garagen Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Verlauf der Baugrenze) zulässig. Das bedeutet daß der Verlauf der Baugrenze hinter den bestehenden Bebauungen auf Flurstück 142/12 und</p>	<p>Die Abbildungen und Luftbilder werden aktualisiert.</p> <p>Die angesprochenen nördlich gelegenen umfangreichen gewerblichen Nutzungen sind mittlerweile hinsichtlich ihrer flächigen Ausdehnung baurechtlich genehmigt.</p> <p>Diese Festsetzung wird geändert und der Forderung somit gefolgt. Stellplätze und Garagen sind im Mischgebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Grenze zwischen Mischgebiet und privater</p>

<p>142/8 in einer Grundstückstiefe von ca. 95m verlaufen müsste.</p> <p>c. Da die Grundstücksgrenzen der Parzellen nicht parallel verlaufen, ist die Baugrenze zu den Grundstücksgrenzen in den umliegenden Grundstücken nicht rechtwinklig. Dies führt dazu daß die Bebauungstiefe sich in den Grundstücken rechts verringert und schiefre Grundstücksparzellen schafft. Sinnvoller wäre es, das die Baugrenze Rechtwinklig zur angrenzenden Grundstücksgrenze verläuft.</p> <p>Überträgt man die Bebauungstiefe des Gebäudes (1) auf Flurstück 142/12 von 74m auf die Grundstücksgrenze (ab Straßenbegrenzungslinie) zwischen Flurstück 141/7 und 141/8 zu unserem Grundstück 140/2 so ergibt sich auch eine tiefere Baugrenze als gezeichnet.</p> <p>Um dem Anspruch des Stufenweisen Wandel von Gewerbegebiet über Mischgebiet zu Wohngebiet und dem Stufenweisen Rückgang der Gewerblichen Nutzung zu entsprechen, schlagen wir einen Verlauf der Baugrenze hälftisch zwischen Bebauungsende Firma Becker und Bebauungsende Firma Laux vor, was einer Tiefe der Baugrenze von ca. 85m entspricht. Wenn möglich, ist diese Trennlinie rechtwinklig zur Grundstücksgrenze zwischen 140/2 und 141/8 zu skizzieren.</p> <p>2. Änderung der Trennlinie zwischen Mischgebiet und Privater Grünfläche auf Flurstück 140/2</p> <p>Betrachtet man den aufgestellten Bebauungsplan, fällt auf, das die Flurstücke 141/8, 141/10, 142/8 in den Bereich privater Grünfläche hineinragt. Hier wurden die Flurstücke vollflächig als Mischgebiet ausgewiesen. Diese 3 Flurstücke werden von der Dachdeckerei Karl Heinz Becker mit Hochregalen, überdachten Stellplätzen, Lagerfläche für Baumaterial, Bauschutt und Abstellfläche für Container auf bis zu 2,0 m aufgeschüttetem Gelände genutzt.</p> <p>Früher waren diese Flurstücke mit Wiese bzw. Bäumen bewachsen. (Bilder liegen vor)</p> <p>Wir bitten die Planungsbehörde auf dem Flurstück 140/2 die Trennlinie zwischen</p>	<p>Grünfläche befindet sich bezügliche der Parzelle 140/2 nun bei ca. 105 m.</p> <p>Im Gegensatz zu Baulinien muss nicht an Baugrenzen angebaut werden. Die Stellung der Baukörper kann auch nach innen abweichen.</p> <p>Bei diesen rückwärtigen Nutzungen handelt es sich um Nebenanlagen. Diese sind innerhalb der Mischgebietsfläche zulässig. Die Baugrenzen umschließen das Baufenster für die Errichtung von Hauptgebäuden.</p> <p>Dieser Forderung wird gefolgt.</p>
---	--

<p>Mischgebiet und grüner Privatfläche auf die hälfte Höhe der Trennlinie in 139/2 und 141/8 zu setzen. Wir bitten darum, das die Trennlinie auf eine Grundstücks-tiefe von ca. 123 m gesetzt wird. Wenn möglich, ist diese Trennlinie rechtwinklig zur Grundstücksgrenze zwischen 140/2 und 141/8 zu skizzieren.</p> <p>Wie im Punkt zuvor wird die Verschiebung der Trennlinie dem Anspruch der Städtebaulichen Konzeption gerecht, da der Übergang vom eingeschränkten Gewerbegebiet über Mischgebiet zu Wohngebiet über die Flurstücke 141/8, 140/2, 139/2 und 138/2 über mehrere Stufen plausibel zu erklären ist.</p> <p>Sollte diesem Punkt nicht entsprochen werden, widersprechen wir der Änderung Mischgebiet/Gartenland in private Grünfläche auf dem Flurstück 140/2. Durch die Änderungen in private Grünfläche entstehen uns Nachteile, z.B. Nutzungsänderung Gemüsegarten, Kosten zwangsweise Bepflanzung, Grundsteueränderung</p>	<p>Dieser Forderung wird teilweise gefolgt. Die Trennlinie wird auf ca. 105 m verschoben. Außerdem sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
<p>3. Hinzunahme der Flurstücke 126 (und 127?) zum Geltungsbereich.</p> <p>Zur Beschlussfassung vom 17.11.2016 wurde der Geltungsbereich unter anderen darin geändert das die Flurstücke 125, 126, 127 herausgenommen wurden. Uns betrifft die Herausnahme des Flurstückes 126. Durch Hinzunahme der Flurstücke 126 und 127 zum Geltungsbereich ist ein viel harmonischerer Verlauf der Geltungsbereichsgrenzen dargestellt.</p>	<p>Außenbereichsgrundstücke wurden bewusst aus der Planung herausgenommen. Diese können nicht durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB überplant werden. Eine Nutzung bzw. Überplanung wird derzeit, bedingt durch die Nähe zur Autobahn A 620 und die hohe Verkehrslärmbelastung, nicht beabsichtigt. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches muss nicht harmonisch sein, sondern sie erfolgt nach funktionalen Kriterien.</p>
<p>4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Bereich von Flurstück 126 zu 141/8 nicht entsprechend der Flurstücksgrenzen gezeichnet. Die Flurgrenzen laufen nach Katasterkarte zwischen den Flurstücken 140/2 und 141/8 spitz zu.</p> <p>Bei Änderung von Punkt 3 entfällt Punkt 4. Sollte Punkt 3 nicht entsprochen werden, Änderung des Geltungsbereich von Flurstück 126 zu 141/8 entsprechend der Flurstücksgrenzen.</p>	<p>Sollte es hier Unstimmigkeiten geben, werden diese im weiteren Verfahren durch eine geringfügige Anpassung der Geltungsbereichslinie bereinigt.</p>
<p>5. Änderung der vorderen Baugrenze.</p> <p>Die vordere Baugrenze wurde auf den Verlauf der bestehenden Gebäude skizziert.</p>	

<p>In dem Gebäudeteil (1) Scheune NWS 7 soll Wohnraum geschaffen werden. Die vor dem 2. Weltkrieg gebauten Gebäude wurden um ca. 5° außerwinklig gebaut. Ein Um- bzw. Ausbau der bestehenden Scheune ist nicht sinnvoll. Die Front- und die Rückwand sollen abgerissen werden. An die Grenzbebauung NWS 5, Flurstück 141/7 soll rechtwinklig zur Grundstücksgrenze angebaut werden. Da wegen der alten Bauweise NWS 7 von den Ecken des bestehenden Gebäudes NWS 5 keine rechtwinklige Flucht zu dem Wohnhaus NWS 7 besteht, soll in der neuen Front- und Rückwand ein Versatz den Ausgleich herstellen.</p> <p>Hierzu müsste die Baugrenze Richtung Grundstücksgrenze verändert werden.</p> <p>Dies könnte auf zweierlei Weise geschehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die vordere Baugrenze sollte sich auf die zur Straße hin gelegene Grundstücksgrenze beziehen. Unter Einhaltung der Abstandsflächen ist eine Bebauung auf dieser Baugrenze nicht möglich. -durch Verbindung des linken Eckpunktes in Flurstück 142/1 und rechten Eckpunktes in Flurstück 139/2 der vorderen Baugrenze. <p>Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.</p> <p>Wir hoffen, mit unserem Wunsch günstigen Wohnraum zu schaffen, auf offene Ohren zu stoßen. Die Grundlagen hierfür, können mit Ihrer Zustimmung geschaffen werden.</p> <p>Wir würden gerne persönlich zu den einzelnen Punkten gegenüber den Fraktionen, dem Ausschuss und dem Stadtrat Stellung nehmen.</p>	<p>Die vordere Baugrenze wurde angepasst, so dass die fehlende Rechtwinkligkeit der bestehenden Scheune keine Auswirkungen hat.</p>
<p>Sehr geehrter Herr Modert, (in Kopie an Frau Bies und Herrn Baus)</p> <p>vielen Dank für Ihre schnelle Antwort.</p> <p>Wir stellen Anzeige gegen die von der Firma Karl Heinz Becker durchgeführten Nutzungsänderungen auf der Flurzelle 141/8 und Teilen der Flurzellen 141/10 und 142/8.</p>	<p>Für das betreffende Grundstück liegen verschiedene Genehmigungen vor, die von der Unteren Bauaufsicht überprüft werden.</p> <p>Diese Anzeige hat keine unmittelbare Relevanz für das Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren. Inzwischen sind die vorhandenen Nutzungen der Fa. Becker alle genehmigt.</p>

Die Firma Karl Heinz Becker hat im Laufe der Jahre die Nutzung auf im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Sonderfläche / Außenbereich ausgewiesenen Gelände immer weiter ausgedehnt.

Ich stelle in Frage, dass alle Nutzungen die zur Zeit auf den genannten Flurstücken vorhanden sind, genehmigt sind, bzw. entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan genehmigungsfähig wären.

Durch diese Änderungen wurden Nachbarschaftliche Rechte verletzt. Auch der von ihrer Behörde gemachten früheren Aussage, dass jede Nutzungsänderung gewerblicher Art auf Nachbarschaftlich angrenzenden Grundstücken die Zusage des Nachbarn erfordert, wurde, wenn diese Änderungen genehmigt sind, zuwiderr gehandelt.

Gegen diese Änderungen haben wir wiederholt, sowohl bei ihnen, wie auch bei der Firma Karl Heinz Becker Beschwerde eingelegt.

Vor Gericht wurden verschiedene Punkte erstritten, an die sich die Firma Karl Heinz Becker bis heute nicht hält.

Die Aufstellung von Hochregalen, Containern, die weitere Aufschüttung mit Deponiematerial, die Schaffung von Schrottlagern am hinteren Ende des Grundstücks wurden erst vor kurzem geschaffen.

Die Anzeige soll sich weder gegen die Untere Bauaufsicht der Kreisstadt Saarlouis, noch gegen die Firma Karl Heinz Becker richten. Sie soll dem Zweck dienen, vor Aufstellung des neuen Flächennutzungsplan und des „Bebauungsplan Metzer Straße / Neue-Welt-Straße“ die rechtliche unklare Situation darzustellen, und eventuell bewirken das seitens der Planungsbehörde uns die gleiche Behandlung zukommt (Ausweisung des Flurstückes 140/2 als Mischgebiet), wie sie der Firma Karl Heinz Becker zu Gute kommen wird.

Gleiches Recht für alle Betroffenen.

Ist unser Wunsch so gravierend für die Stadt Saarlouis das ihm nicht entsprochen werden kann ?

Für weitere Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich zu Verfügung

Mit freundlichen Grüßen	
<p>Ergänzung zu unserer Stellungnahme / Einspruch zum Bebauungsplan Metzer Straße und Neue-Welt Straße vom 25.03.2020.</p> <p>Sehr geehrte Frau Bies, sehr geehrte Frau Schönborn, sehr geehrter Herr Baus</p> <p>Weil eine frühzeitige Beteiligung nicht stattgefunden hat, ist es aus unserer Sicht umso wichtiger, im gemeinsamen Dialog die Abwägungstabelle entsprechend der von uns dargestellten Situation aufzubereiten.</p> <p>Ich habe irgendwo gelesen das wir ein Anrecht auf Anhörung (bei wem auch immer) haben. Ich werde mich dazu noch informieren. Zur Zeit ist dies nicht so wichtig.</p>	<p>In einem Verfahren gem. § 13a BauGB kann die frühzeitige Beteiligung entfallen. Corona-bedingt erfolgte der Abbruch der öffentlichen Auslegung nach über zwei Wochen (ab dem 16.03.2020) wegen der Schließung des Rathauses. Aus diesem Grund wurde die öffentliche Auslegung vollständig wiederholt.</p> <p>Im BauGB-Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 3 Abs. 2 BauGB steht unter Randziffer 57: „Es besteht kein Recht auf mündlichen Vortrag vor dem Gemeindeorgan, das die Stellungnahmen zu prüfen hat. Das Gesetz schreibt auch keine mündliche Erörterung (Verhandlung) über die Anregungen vor ...“.</p>
<p>Ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung der Gemeinde nach § 1 Abs. 7 BauGB</p> <p>(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Einführend möchten wir fragen, ob unsere Änderungswünsche öffentliche und private Belange in einer Weise berühren, die wir nicht auch in der Vergangenheit haben dulden müssen, und diese so gravierend sind, dass sie nicht berücksichtigt werden können.</p> <p>Betreffend hintere Baugrenze:</p> <p>Als Grundlage für den Verlauf der hinteren Baugrenze wird Bezug genommen auf die Bautiefe des nach §34 genehmigten Bauvorhaben (Flurstück 139/2) der Firma Laux. Diese Genehmigung kam, wie sie wissen, nach Besprechungen zwischen Verantwortlichen der Firma Laux und Personen der CDU Fraktion zustande.</p> <p>Hierbei wurden verschiedene gesetzliche Anforderungen (Bauen nach § 35 im Außenbereich, Einfügung in die nähere Umgebung, Würdigung nachbarlicher Interessen) nicht angewandt. Wir wurden seitens der Verwaltung weder informiert noch gehört.</p> <p>Durch unseren Änderungswunsch, die Baugrenze auf unserem Grundstück 12m nach hinten zu verschieben, entsteht nun gegenüber der</p>	<p>Alle, während der Auslegung, eingegangenen Stellungnahmen werden in die Abwägung eingesetzt. Eine Anhörung und Würdigung ist somit erfolgt.</p> <p>Das vorliegende Dokument dient der Abwägung aller Belange.</p> <p>Für die benachbarten Grundstücke an der Neue-Welt-Straße wird eine durchgehende Baugrenze festgesetzt. Es erfolgt somit eine Gleichbehandlung.</p> <p>Grundlage für die Zulassung des Vorhabens war § 34 (gem. Einfügungsgebot) und nicht § 35 BauGB (Außenbereich). Die nachbarschaftlichen Belange gemäß LBO wurden beachtet. Eine Anhörung der Nachbarschaft war nicht erforderlich.</p> <p>Die Trennlinie zur privaten Grünfläche wird auf ca. 105 m verschoben und der Forderung somit überwiegend gefolgt. Außerdem sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen auch</p>

<p>Firma Laux eine „Ungerechtigkeit“, die schon nicht im Entwurf dargestellt werden soll.</p> <p>Eine gerechte Abwägung der privaten Belange findet nach unserer Meinung statt, wenn die Verwaltung unseren Wünschen gegenüber genau so entgegenkommend handeln würde, wie sie gegenüber der Firma Laux und der Firma Karl Heinz Becker bis heute gehandelt hat.</p> <p>Den B-Plan Entwurf in Vorsichtnahme auf (frühere) politische Aussagen aufzustellen, nimmt privaten Änderungswünschen die Wahrscheinlichkeit, das sich die politischen Gremien überhaupt eingehend damit befassen.</p> <p>Dadurch steigt die Möglichkeit von Ermessensfehlern bei der Erstellung der Abwägungsentcheidung.</p> <p>Betreffend Tiefe des Mischgebietes auf Flurstück 140/2:</p> <p>Wir haben das Glück das eine erneute Auslegung stattfindet. So haben wir die Möglichkeit auf folgenden Sachverhalt einzugehen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück 141/8 sowie Teile der Flurstücke 141/10 und 142/8 genau wie ein Teil unseres Flurstückes 140/2 als Landwirtschaftliche Sonderfläche bzw. Außenbereich ausgewiesen. Wenn diese Flächen als Mischgebiet ausgewiesen werden, dürfen wir doch den Wunsch äußern die Grenze zwischen Mischgebiet und privater Grünfläche auf unserem Flurstück 140/2 auf die gleiche Tiefe des Mischgebietes wie das Flurstück 141/8 der Firma Karl Heinz Becker zu verschieben.</p> <p>Kann unserem Wunsch nicht entsprochen werden, legen wir gegen die Ausweisung des Flurstückes 141/8 und Teile der Flurstücke 142/8 und 141/10 als Mischgebiet Einspruch ein. Wir verweisen hierzu auf unser Schreiben an die UBA, das sie auch erhalten.</p> <p>Für weitere Erläuterungen stehen wir selbstverständlich zu Verfügung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.</p> <p>Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stammt aus dem Jahr 1987. Er wird durch Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes angepasst. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis wird derzeit neu aufgestellt und stellt die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs bereits dar.</p>
--	---