



Stadt
Bad Rappenau

Landkreis Heilbronn

**STERNEMANN
UND GLUP**

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM

TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Bebauungsplan „Brechloch“, 2. Änderung, 74906 Bad Rappenau, Stadtteil Bonfeld
Projekt-Nr. 308102

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Landkreis Heilbronn – Landratsamt, Schreiben vom 07.07.2023	
1.1. Bauplanungsrecht	
Es wird darauf hingewiesen, dass, je nach Ergebnis der noch ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchung, eine erneute Offenlage erforderlich werden kann.	Wir verweisen auf unsere Kommentierung unter der Ordnungsziffer 1.2. dieser Zusammenfassung. Im Hinblick auf die Belange des Artenschutzes kann die Feststellung getroffen werden, dass aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und des hier bereits seit vielen Jahren vorhandenen Planungsrechtes, keine ergänzenden Festsetzungen im Hinblick auf den Artenschutz in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen sind. Eine erneute öffentliche Auslegung des Änderungs-Entwurfes ist somit nicht erforderlich.
1.2. Natur und Artenschutz	
Die Naturschutzbehörde verweist auf die im Plangebiet stattgefundenen Abriss-Maßnahmen und benennt einzelne, sich aus den Planungsinhalten ergebenden zusätzlichen Entwicklungspotenziale. So ist südlich der „Merkurstraße“ zukünftig die Errichtung einer zweiten Häuserreihe möglich. Die hiervon betroffenen Gärten sind zu einer durchgehend süd-exponierten Böschung entlang der „Rappenauer Straße“ ausgerichtet und weisen ein Artenschutzpotenzial auf. Da in den vorliegenden Bebauungsplan-Unterlagen konkrete Bauabsichten angesprochen werden, ist der Artenschutz bereits im Bebauungsplan-Verfahren abzarbeiten. Es ist insgesamt zu untersuchen, ob durch die Änderung im Plangebiet Lebensstätten von Gebäudebrütern, Fledermäusen, Höhlenbrütern und Eidechsen betroffen sind.	Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um eine Überarbeitung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brechloch“ und damit nicht um die erstmalige Inanspruchnahme einer bisher unbeplanten Fläche. Für die Bauflächen des Geltungsbereiches besteht seit dem Jahr 1958 ein verbindliches Planungsrecht. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass im Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes, auch im Sinne der Belange des Naturschutzes, der Umfang der ausgewiesenen überbaubaren Fläche gegenüber der Ursprungsfassung deutlich reduziert wurde. Wie in allen innerörtlichen Bereichen unterliegen auch die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Brechloch“ einem strukturellen,

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Bereiche mit Artenschutz-Potenzialen erfordern eine konkrete artenschutzrechtliche Prüfung. Sollte je nach Untersuchungs-Ergebnis vorgezogene artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich werden („CEF-Maßnahmen“), ist vor einem Satzungs-Beschluss ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Rappenau und dem Land Baden-Württemberg abzuschließen.</p>	<p>baulichen Wandel, wobei weder erkennbar noch planungsrechtlich vorgegeben ist, zu welchem Zeitpunkt auf den Bauflächen des Plangebietes sich bauliche Aktivitäten ergeben werden. Es liegt somit im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn, dafür Sorge zu tragen, dass er mit seinem Einzelvorhaben nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot, das Störungsverbot und das Entnahme-, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot des Bundesnaturschutzgesetzes verstößt.</p> <p>Mit diesem Hintergrund muss jeder Bauherr vor der Durchführung einer Abriss- oder Baumaßnahme in eigener Verantwortung die von der Naturschutzbehörde genannten artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchführen lassen.</p> <p>Im Hinblick auf die Forderung der Naturschutzbehörde ist anzumerken, dass das Ergebnis einer gegebenenfalls im Zuge eines Bauleitplanverfahrens durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchung lediglich eine „Haltbarkeit“ von ca. 4-5 Jahren aufweist. Dieses hätte zur Folge, dass ein Bauherr sich nach Ablauf dieser Zeitspanne wiederum eines fachkundigen Biologen bedienen und ein aktualisiertes Gutachten beauftragen müsste.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir daher vor, im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zu verzichten und den bereits in der Begründung dargelegten Sachverhalt noch vertiefend zu erläutern.</p>
<p>Begrüßt werden die getroffenen Festsetzungen zu Zisternen und zur Begrünung von Flachdächern und Vorgärten.</p> <p>Ergänzend wird angeregt, folgende Festsetzung im Hinblick auf eine zukünftig insektenschonende Beleuchtung im Plangebiet in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.“ 	<p>Wir schlagen vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis in die Entwurfs-Unterlagen des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Örtliche Bauvorschriften Es wird angeregt, zum Erreichen einer Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere eine Festsetzung aufzunehmen, nach der Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen müssen.</p>	<p>Da es sich beim Geltungsbereich „Brechloch“ um ein bestehendes, über Jahrzehnte gewachsenes Baugebiet handelt. Da eine Überprüfung einer solchen Festsetzung im Bestandsgebiet in der Praxis nicht händelbar ist, schlagen wir vor, der Anregung nicht zu entsprechen. Eine solche Vorgabe steht im Einzelfall auch im Widerspruch zu den Anforderungen, welche die Grundstückseigentümer an eine Einzäunung ihres Grundstückes stellen. Zu benennen ist in diesem Zusammenhang die Aufsichtspflicht gegenüber kleineren Kindern und deren Gefährdung sowie die Haltung von kleineren Haustieren auf den Grundstücken.</p>
<p>Es wird darum gebeten, die in der Begründung bereits vorhandenen Hinweise auf den gesetzlichen Artenschutz zu konkretisieren.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>1.3. Landwirtschaft</p>	
<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Inhalte des Bebauungsplanes keine Bedenken. Es wird angeregt, PKW-Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen zu befestigen.</p>	<p>Wir verweisen auf die unter der Ziffer 2.3. im Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften dahingehend bereits formulierte Festsetzung.</p>
<p>1.4. Grundwasser/Altlasten/Boden</p>	
<p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es wird empfohlen, die unter der Ziffer „B“ der Schriftlichen Festsetzungen gegebenen Hinweise um eine Darstellung der gesetzlichen Regelung im Hinblick auf eine mögliche Grundwasserfreilegung zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung sollte entsprochen werden.</p>
<p>Altlasten Im Hinblick auf die Flächen des Plangebietes gibt es im Bodenschutz- und Altlastenkataster keine Einträge.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bodenschutz Die Belange des Bodenschutzes werden in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Es werden aus fachlicher Sicht keine Anmerkungen gegeben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Abwasser Zum Schmutzwasser fehlen Aussagen über die Kapazität der vorhandenen Kanalisation bzw. über Sonderbauwerke und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Kläranlage.</p>	<p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept wird aufgrund der ausformulierten Festsetzungen keine spürbaren Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandene Kanalisation haben.</p>
<p>1.5. Straßen und Verkehr</p>	
<p>Von der Planung sind klassifizierte Straßen nicht betroffen. Alle weiteren verkehrsrechtlichen Angelegenheiten fallen in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Bad Rappenau.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Ordnungsziffer 2 : Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, Schreiben vom 09.06.2023</p>	
<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist darauf, dass Bauleitpläne in der Regel die Ziele der Raumordnung zu beachten haben und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es ist ein Augenmerk auf den seit dem Jahr 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan „Hochwasser“, den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen. Verwiesen wird insbesondere auf die bestehende Prüfpflicht im Hinblick auf Starkregen-Ereignisse.</p>	<p>Bei den Flächen des Bebauungsplanes „Brechloch“ handelt es sich um ein seit vielen Jahren auf der Grundlage eines bestehenden Bebauungsplanes weitestgehend bebautes Gebiet.</p> <p>Die Inhalte der Planänderung stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Das Ergebnis der beauftragten Untersuchung zum „kommunalen Starkregenrisikomanagement“ liegt für den Ortsteil Bonfeld noch nicht vor und wird aller Voraussicht nach keine Auswirkungen auf die überarbeiteten Festsetzungen des Planwerkes haben.</p>
<p>Darüber hinaus sind die in Regionalplänen festgelegten Ziele zur Brutto-Wohndichte umzusetzen.</p>	<p>Es ist das erklärte Ziel der Stadt Bad Rappenau, den im Bestandsgebiet derzeit stattfindenden Strukturwandel städtebaulich zu steuern und damit eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, bzw. herbeizuführen, ohne dass sich hierdurch die entstandene Siedlungsstruktur und Charakteristik des Plangebietes wesentlich ändert. Die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Brutto-Wohndichte gelten primär für neue Wohngebiete und können auf Bestandsgebiete aufgrund der jeweils vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten, geprägt durch vorhandene Grundstückszuschnitte und eine gefestigte Eigentümerstruktur, nicht uneingeschränkt übertragen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich derzeit nach unserer überschlägigen Erhebung 63 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung einer Belegung von 2,1 EW/WE und einer Fläche des Plangebietes von 3,5 ha, errechnet sich hieraus im Bestand eine Wohndichte von 38 EW/ha.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Plangebiet zukünftig maximal 164 Wohneinheiten zugelassen. Dieses würde theoretisch zu einer Brutto-Wohndichte von 98 EW/ha führen. Gemäß unserem derzeitigen Kenntnisstand zeichnet sich im Plangebiet in den nächsten Jahren der Bau von ca. 35 neuen Wohneinheiten ab. Hieraus ergäbe sich dann eine realistische Dichte von 59 EW/ha, welche die Mindestforderung des Regionalverbandes bereits übersteigt.</p> <p>Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Brechloch“, 2. Änderung, damit sowohl den oben genannten städtebaulichen Belangen als auch dem zu verfolgenden Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung entspricht.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Das Regierungspräsidium benennt in seiner Stellungnahme die jeweiligen Ansprechpartner der weiteren Abteilungen des Amtes. Diese geben, bei Bedarf, jeweils eine eigenständige Stellungnahme ab.</p>	<p>Die Stellungnahmen anderer Ämter des Regierungspräsidiums Stuttgart liegen bisher nicht vor.</p>
<p>Ordnungsziffer 3 : Regionalverband Heilbronn – Franken, Schreiben vom 28.06.2023</p>	
<p>Es werden keine Bedenken vorgetragen, da regionalplanerische Zielfestlegungen durch die Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Verwiesen wird auf den Plansatz 2.4.0, welcher für Bad Rappenau eine Mindest-Brutto-Wohndichte von 50 EW/ha festlegt.</p> <p>Aussagen, ob die Prüfung hierzu eingehalten wird, sollten in die Unterlagen aufgenommen werden.</p>	<p>Wir verweisen auf die Kommentierung unter der Ordnungsziffer 2 dieser Zusammenfassung.</p>
<p>Ordnungsziffer 4 : Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 05.07.2023</p>	
<p>Das Landesamt für Geologie gibt Angaben über die voraussichtlich vorzufindenden geologischen Voraussetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird die Übernahme der geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen.</p>	<p>Wir schlagen vor, die Darstellung des Landesamtes für Geologie in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>
<p>Boden/mineralische Rohstoffe Aus bodenkundlicher und rohstoffgeologischer Sicht werden weder Hinweise noch Anregungen zum Planentwurf vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundwasser Das Plangebiet liegt nach der Kenntnis des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen. Im Plangebiet findet derzeit keine hydrologische Bearbeitung statt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Bergbau Gegen den Bebauungsplan bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Da die Planung innerhalb einer unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung liegt, wird um Aufnahme folgenden Bergbauvermerks in den Textteil des Bebauungsplanes gebeten :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Liebe Marthy“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist das Land Baden-Württemberg. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.“ 	<p>Wir schlagen vor, eine entsprechende Textpassage unter dem Abschnitt „B – Hinweise und Empfehlungen“ in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, können bergbauliche Einwirkungen auf Grundstücke nicht ausgeschlossen werden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.“</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bestehen.</p>	
<p>Geotopschutz Im Bereich der Planungsfläche sind die Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Kenntnisnahme
<p>Ordnungsziffer 5 : NABU Östlicher Kraichgau e.V., Bad Rappenau, Schreiben vom 10.06.2023</p>	
<p>Die als ein den Trägern öffentlicher Belange gleichgestellte Naturschutzorganisation stellt fest, dass sie dem Vorhaben nicht entgegengetreten wird.</p>	Kenntnisnahme
<p>Ordnungsziffer 6 : Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung, Stuttgart, Schreiben vom 02.06.2023</p>	
<p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen des Zweckverbandes.</p>	Kenntnisnahme
<p>Ordnungsziffer 7 : Deutsche Telekom Technik GmbH, Mannheim, Schreiben vom 13.06.2023</p>	
<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Deutsche Telekom ist derzeit nicht geplant.</p>	Kenntnisnahme
<p>Ordnungsziffer 8 : Syna GmbH, Frankfurt, Schreiben vom 23.06.2023</p>	
<p>Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über bestehende Netzanschlüsse. Im Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau wird derzeit die Freileitung verkabelt.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes erklärt sich die Syna einverstanden.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahme sind planungsrechtlich für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.</p> <p>Die der Stadt Bad Rappenau im Zuge dieser Stellungnahme mitgeteilten bestehenden Strom- und Gasleitungen liegen, abgesehen von Hausanschlussleitungen, im öffentlichen Straßenraum bzw. werden hierin im Zuge der neuen Verkabelung verlegt.</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben vom 31.05.2023</p>	
<p>Die Eigentümer bzw. Betreiber der durch die PLEdoc verwalteten Versorgungsanlagen sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.</p>	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
Ordnungsziffer 10 : Stadt Bad Wimpfen, Schreiben vom 14.06.2023	
Die Stadt Bad Wimpfen äußert keine Anregungen und Bedenken zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 11 : Stadt Heilbronn, Schreiben vom 03.07.2023	
Von der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Stadt Heilbronn nicht berührt. Begrüßt wird die geplante Anpassung der Bebauungspläne an die heutigen Anforderungen im Rahmen der Innenentwicklung.	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
-------------------	---

B – Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
<p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brechloch“ sowie der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften lagen im Rathaus der Stadt Bad Rappenau in der Zeit vom 12.06.2023 bis 14.07.2023 öffentlich aus.</p> <p>Parallel hierzu konnten die Dateien über das Internet abgerufen werden.</p> <p>Im Zuge dieses Verfahrensschrittes ging folgende Stellungnahme ein :</p>	
Einwendungen 1	
Schreiben vom 20.06.2023	
<p>Der Einwender äußert Bedenken im Hinblick auf die für das Flurstück Nr. 1765/3, „Kernerstraße 9“, getroffenen Festsetzungen. Dieses betrifft :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ die vorgenommene Begrenzung des Baufensters ▪ die Begrenzung der Wohneinheiten ▪ die Festsetzungen des Stellplatzschlüssels, bezogen auf die Wohnungsgrößen ▪ die Festlegung der Firsthöhe <p>Die Planung trägt in keinsten Weise den Anforderungen und anzustrebenden Zielen heutiger Zeit Rechnung.</p>	<p>Der Darstellung ist, wie nachfolgend erläutert, zu widersprechen.</p>
<p>1. Festsetzung der überbaubaren Fläche Die im Entwurf vorgenommene „Zergliederung in drei Baufelder“ verhindert eine Süd-Ausrichtung aller auf diesem Grundstück vorgesehenen Baukörper. Dieses führt zu einer deutlichen Belichtungsreduktion, vor allem der unteren Wohnungen, und zu einem reduzierten Ausblick auf das Nachbargebäude. Die Nutzbarkeit dieser Wohneinheiten wird deutlich eingeschränkt.</p> <p>Der Eigentümer des genannten Grundstückes beabsichtigt, mit einer Süd-Ausrichtung der geplanten Gebäude „lichtdurchflutete“ Räume zu erstellen und damit solare Wärmeenergie zu erzielen. Eine Voraussetzung hierfür ist eine Verschattungsfreiheit. Die von dem Einwender bei einer Neubebauung angestrebte Zertifizierung einer ökologischen und ökonomischen Qualität ist seiner Auffassung nach bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes gefährdet.</p>	<p>Die Verwaltung und unser Büro haben sich im Zuge des Planungsprozesses mit einer Bebaubarkeit des genannten Grundstückes sehr intensiv auseinandergesetzt. Dieses geschah unter dem Aspekt des „sich Einfügens“ einer ergänzenden Bebauung in die bestehende städtebauliche Siedlungsstruktur und auch unter Berücksichtigung der durch den Grundstückseigentümer angesprochenen Fragen einer Belichtung und Besonnung und damit der Nutzung solarer Einstrahlungsgewinne.</p> <p>Für das besagte Grundstück wurden im Zuge des Planungsprozesses mehrere städtebauliche Entwurfs-Varianten entwickelt und geprüft. Hierbei wurde die durch den Einwender im Zuge dieser Stellungnahme in die Diskussion gebrachte Bebauung mit zwei ca. 25,00 m langen Gebäuden entlang der „Kernerstraße“ zu einem sehr frühen Zeitpunkt verworfen. Gegen eine solche Konzeption sprechen die damit entstehende Gleichförmigkeit und Massivität einer Bebauung, die in einem starken Widerspruch zu der vorhandenen Kleinteiligkeit und der städtebaulichen Struktur südlich der „Kernerstraße“ bzw. östlich der „Umlandstraße“ stehen würde.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
	<p>Diese Wirkung kann durch den vorgeschlagenen und nunmehr vorgegebenen Wechsel zwischen einer Trauf- und Giebelständigkeit entlang der „Kernerstraße“, auch unter Berücksichtigung der sehr massiven Bestandsbebauung auf dem unmittelbar angrenzenden Grundstück, abgemildert werden.</p> <p>Der Argumentation, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen zu einer deutlichen Reduzierung der Belichtungs- und Besonnungssituation in den zukünftigen Wohnungen führen werden, wird nicht geteilt. So können licht- und sonnedurchflutete Räume, auch bei Wohnungen mit einer West-Ost-Ausrichtung, die gewünschten Effekte erbringen.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, es bei der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung der überbaubaren Fläche zu belassen.</p>
<p>2. Kritisch betrachtet wird die vorgenommene Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten. Diese widerspricht den aktuellen Herausforderungen an den Wohnungsbau. Ziel sollte es sein, vorhandene Bauflächen effizienter zu nutzen.</p> <p>Verwiesen wird auf den Umstand, dass die Fixkosten eines Gebäudes, beispielsweise die eines Aufzuges, auf die Anzahl der Wohnungen zu verteilen sind und damit eine größere Anzahl an Wohneinheiten zu einer Entlastung des Einzelnen führen würde.</p> <p>Der Einwander verweist auf den Trend zu kleineren Haushaltsgrößen. Durch die Begrenzung der Wohnungsanzahl werden die Grundstückseigentümer gezwungen, auf ihrem Grundstück größere Wohnungen zu errichten, welches damit der Nachfrage widerspricht.</p>	<p>Die im Bebauungsplan vorgenommene Begrenzung zulässiger Wohneinheiten soll dazu beitragen, die über Jahre, auf der Grundlage des Bebauungsplanes gewachsene Struktur des Plangebietes zu erhalten und gleichzeitig eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Dieses betrifft die soziale Wertigkeit des Wohnumfeldes für die dort lebenden Bewohner genauso wie die hierauf abgestimmte Verkehrsinfrastruktur mit den im ursprünglichen Bebauungsplan vorgegebenen und nicht veränderbaren Straßenquerschnitten.</p> <p>Die im Bebauungsplan-Entwurf getroffene Festsetzung einer Wohneinheiten-Beschränkung stellt ein abgestimmtes und ausgewogenes Konzept dar, welches einerseits auf die formulierte Zielsetzung einer behutsamen Nachverdichtung eingeht, andererseits die bestehende Siedlungsstruktur und deren Erschließungsflächen berücksichtigt und bewahrt.</p> <p>Wir schlagen vor, die Festsetzung in der vorliegenden Fassung im Entwurf zu belassen.</p>
<p>3. Der Einwander widerspricht der unter der Ziffer 3. des Entwurfes der Örtlichen Bauvorschriften formulierten Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Wohnungen bis 50 m² : 1 Kfz-Stellplatz; Wohnungen größer/gleich 50 m² : 2 Kfz-Stellplätze).</p> <p>Er verweist auf die hohen Erstellungskosten für Tiefgaragen-Stellplätze und stellt den Bedarf eines 2. Stellplatzes je Wohneinheit aufgrund seiner Erfahrung im Wohnungsbau in Frage.</p>	<p>Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Straßenquerschnitte ist die Feststellung zu treffen, dass der öffentliche Verkehrsraum zukünftig nicht in der Lage sein wird, das durch private Bauvorhaben entstehende weitere Defizit an Parkplätzen zu kompensieren. Dieses würde im Plangebiet zu unübersichtlichen Verkehrssituationen, aber auch zu nicht hinnehmbaren Behinderungen, insbesondere für Rettungsfahrzeuge, führen.</p> <p>Mit diesem Hintergrund wurde die Empfehlung ausgesprochen, eine gegenüber der Landesbauordnung höhere Stellplatzverpflichtung in die Örtlichen Bauvorschriften aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup
<p>Die durch einen 2. PKW-Stellplatz für eine Wohnung entstehende finanzielle Belastung steht wirtschaftlich im Widerspruch zur aktuellen Lage am Wohnungsmarkt. Es wird die These aufgestellt, dass Senioren, die ihr Haus freimachen und in eine Wohnung ziehen, in der Regel nur über ein Fahrzeug verfügen. Für den 2. Stellplatz gibt es keinen Bedarf.</p> <p>Unter Berücksichtigung der gesamtgesellschaftlichen und politischen Entwicklung, wird seitens des Einwenders folgender Stellplatzschlüssel vorgeschlagen und als „zeitgemäß und zukunftsorientiert“ bezeichnet :</p> <p>Wohnungsgrößen...</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis 60 m² Wohnfläche : 1,00 - bis 90 m² Wohnfläche : 1,25 - bis 110 m² Wohnfläche : 1,50 - ab 110 m² Wohnfläche : 2,00 	<p>Die durch den Einwender genannten wirtschaftlichen Gesichtspunkte sind in die Abwägung einzustellen, sollten jedoch gegenüber den Belangen der Sicherheit und denen der städtebaulichen Qualität eines Wohnquartiers keine höhere Wertung erfahren.</p> <p>Wie anderenorts, kann auch im vorliegenden Fall eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dazu führen, dass eine Baumaßnahme auf einem Grundstück wirtschaftlich und räumlich nicht darstellbar bzw. für den Investor nicht profitabel ist.</p> <p>Zusammenfassend schlagen wir vor, an der Forderung festzuhalten, dass die durch ein Bauvorhaben erforderliche Anzahl an Parkplätzen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten ist und damit den öffentlichen Verkehrsraum durch eine Parkierung nicht zusätzlich belastet.</p> <p>Im Einzelfall kann eine solche Forderung den tatsächlichen Bedarf einer Wohnung an PKW-Stellplätzen übersteigen. Andernfalls ist es jedoch auch nicht auszuschließen, dass einzelne größere Wohnungen einen über diese Forderung noch hinausgehenden Stellplatzbedarf haben.</p>
<p>4. Durch die Begrenzung der zulässigen Firsthöhe wird bei einer steilen Dachneigung die Gebäudetiefe unangemessen eingeschränkt.</p>	<p>Die Gebäudehöhe darf gemäß dem Entwurf bei der Ausbildung von Sattel-, Walm- sowie versetzten Pultdächern die geplante Traufhöhe um maximal 4,50 m überschreiten.</p> <p>Die Festsetzung erfolgte aus einer Abwägung heraus. Einerseits sollen hierdurch städtebaulich nicht vertretbare Gebäudekubaturen vermieden, andererseits den Grundstückseigentümern ein ausreichend großer Spielraum für die Ausbildung und Gestaltung ihrer Gebäude ermöglicht werden.</p> <p>Mit diesem Hintergrund schlagen wir vor, an der ausformulierten Festsetzung zukünftig im Plangebiet zulässiger First- und Gebäudehöhen festzuhalten.</p>