

Bebauungsplanänderung „Schwarzwaldstraße“, Albstadt-Ebingen

Während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden folgende abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 11.11.2022 beteiligt wurden, ist kein Rücklauf erfolgt.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Vodafone 2. Handwerkskammer Reutlingen 3. Industrie und Handelskammer 4. Regierungspräsidium Stuttgart 5. Deutsche Bahn 	<ol style="list-style-type: none"> 6. NABU Zollernalb 7. BUND Neckar-Alb 8. Naturschutzbüro Zollernalb 9. Stadtwerke Balingen
<p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 11.11.2022 beteiligt wurden, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Deutsche Flugsicherung 2. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr 3. Vermögen und Bau Baden-Württemberg 4. Deutsche Telekom Technik GmbH 5. Fair Netz GmbH 	

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 11.11.2022 beteiligt wurden, sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Regierungspräsidium Tübingen Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz Schreiben vom 15.12.2022	
Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. In diesem Fall kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Es handelt sich dabei nicht um ein sogenanntes Parallelverfahren. Wir bitten, die Begründung unter Punkt 2.2 entsprechend zu korrigieren.	Die Begründung wurden entsprechend überarbeitet. BV: Wird berücksichtigt.
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 13.12.2022	
<u>Geotechnik</u> Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:	BV: Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Oberjuras (Wohlgeschichtete-Kalke-Formation, Impressamergel-Formation). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszu-schließen.</p> <p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Mineralische Rohstoffe</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p><u>Bergbau</u> Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Textteil der Bebauungsplanänderung unter „C Hinweise, Ziffer 3, Geotechnik“ aufgenommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Textteil der Bebauungsplanänderung unter „C Hinweise, Ziffer 3, Geotechnik“ aufgenommen. BV: Wird berücksichtigt.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion Schreiben vom 15.12.2023</p>	
<p>Im Norden des Plangebietes grenzt Wald an, welcher sich in einem Streifen zwischen „Friedrich-Maag-Straße“ / „Schwarzwaldstraße“ und „Truchtelfinger Straße“ erstreckt und eine Fläche von ca. 2 - 3 ha umfasst. Hier ist der Waldabstand zur Bebauung nach § 4 (3) LBO zu beachten.</p> <p>Im Bereich zwischen den Anwesen „Schwarzwaldstraße 70“ und „Truchtelfinger Straße 19“ ist eine Zone erkennbar, die durchgehend nicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Der im Süden befindliche, ca. 1.100 m² Baumbestand sowie zusätzlich vorgelagert Gebüsch- und Strauchzone umfassende Bereich hat somit keinen Waldanschluss und damit entfällt für diese Zone die Waldeigenschaft.</p> <p>Somit sind forstliche Belange lediglich in Bezug auf den Waldabstand betroffen.</p>	<p>Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Wald befindet sich auf dem Flurstück 3718 und grenzt somit nicht unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an. Die dazwischen liegende Zone wird auch von der Forstdirektion als nicht durchgehend mit Bäumen und Sträuchern bewachsen eingestuft. Darüber hinaus befindet sich die Baugrenze weitere 2,50 m südlich der Plangebietsgrenze. Dadurch kann der geforderte Waldabstand eingehalten werden.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p>

Regionalverband Neckar-Alb

Schreiben vom 08.12.2022

Mit dem o. g. Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit einer unbebauten Fläche neu geregelt und das Bau-
fenster vergrößert.

Mit dem vorgesehenen Entwurf kann nach unserer Ermittlung eine Bruttowohndichte von ca. 76 Einwohner/ ha erwartet werden. Der Regionalplan sieht für Albstadt eine Mindestdichte von 80 Einwohnern/ ha vor. Das Gebiet ist in Innenstadtnähe zur Kernstadt Ebingen, die auch als Siedlungsbereich festgelegt ist. Um die Mindestdichte zu erreichen, müssten im Gebiet wenigstens 20 Wohnungen vorgesehen werden. Wir regen an zu prüfen, wie diese Dichte über geeignete Festsetzungen oder städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer erreicht werden kann.

Im Sinne einer Nachverdichtung im Innenbereich entspricht diese Vorgehensweise den Vorgaben der Landesgesetzgebung und den Vorstellungen des Regionalverbandes Neckar-Alb.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Entlang der „Schwarzwaldstraße“ entsteht bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes ein Gebäude mit drei Wohneinheiten. Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung soll ebenfalls entlang der „Schwarzwaldstraße“ ein weiteres Gebäude mit drei Wohneinheiten entstehen. Hangabwärts sieht die städtebauliche Konzeption zwei weitere Gebäude mit jeweils sechs Wohneinheiten vor. Darüber hinaus ist noch ein freistehendes Einfamilienhaus geplant. Somit ergeben sich insgesamt 19 Wohneinheiten. Daraus ergibt sich eine Bruttowohndichte von ca. 76 Einwohner pro Hektar. Somit wird der im Regionalplan vorgegebene Dichtewert von 80 Einwohner pro Hektar nahezu erreicht. Im Hinblick auf die schwierige Hanglage und die bewegte Topographie wird dies als ausreichend betrachtet.

BV: Wird weitestgehend berücksichtigt.

<p>Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird das Ergebnis der Abwägung den entsprechenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit mitgeteilt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p>
<p>Landratsamt Zollernalbkreis Schreiben vom 15.12.2022</p>	
<p>Nach Anhörung der Fachbehörden in unserem Hause wird folgende Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Naturschutz, Ansprechpartner: Herr Eckert, Tel: 92-1342</p> <p><u>Sachverhalt</u></p> <p>In Albstadt-Ebingen befindet sich östlich der „Schwarzwaldstraße“ zwischen den Gebäuden 60 und 70 eine Baulücke, welche nun geschlossen werden soll. Hierzu soll der Bebauungsplan „Bühl-Klarahof“ geändert werden. Im hinteren Teil der Fläche weist der FNP eine landwirtschaftliche Fläche aus, weshalb eine Berichtigung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt wird.</p> <p>Das Plangebiet beinhaltet laut den Planunterlagen die Flurstücke 3714 und 3647. Im Luftbild kann man jedoch sehen, dass das Flurstück 3703 ebenfalls noch im Geltungsbereich liegt. Des Weiteren scheint die Grundstücksgrenze am nördlichen Bereich des Flurstücks 3714 verschoben.</p>	<p>Laut Mitteilung des Regierungspräsidiums Tübingen wird kein Parallelverfahren erforderlich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist ausreichend.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inzwischen wurde das Flurstück 3703 komplett in das Flurstück 3647 integriert. Ebenfalls wurden Teile des Flurstücks 3714 in das Flurstück 3647 integriert. Das verbleibende Flurstück 3714 wurde dagegen mit dem in der Stellungnahme angesprochenen Bereich mit der „verschobenen“ Grundstücksgrenze erweitert. Somit besteht das Plangebiet tatsächlich nur noch aus den beiden Flurstücken 3714 und 3647.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Grundsätzlich wird die innerörtliche Nachverdichtung auch aus naturschutzrechtlicher Sicht begrüßt.

Artenschutz:

Im überplanten Bereich liegen keine Schutzgebiete, Biotopverbundflächen und rechtskräftige Biotope, jedoch zahlreiche Habitatstrukturen/Lebensraumelemente, weshalb ein Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten nicht ausgeschlossen werden kann. Nach § 44 Abs.1 BNatSchG dürfen durch die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben keine planungsrelevanten besonders und streng geschützten Arten beeinträchtigt werden. Im Rahmen einer Relevanzuntersuchung wurden die planungsrelevanten Arten durch ein Fachbüro ermittelt, auf welche nun nachstehend eingegangen wird.

Haselmaus, Fledermäuse, Vögel

Aufgrund der gegebenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen von Haselmäusen, gebäudebrütende Vogelarten sowie Gehölz-, Stauden- und Röhrlichtbrüter, Höhlenbrüter und Bodenbrüter (hier Goldammer) nicht ausgeschlossen werden. Hier kann den vorgeschlagenen Untersuchungsmethoden sowie dem Untersuchungsumfang zugestimmt werden. Ebenso kann ein Vorkommen von Fledermausquartieren nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da die Kronenbereiche der Bäume nicht vollständig einzusehen waren. Hier bittet die UNB um eine Beurteilung von möglichen Fledermausquartieren der Gehölzstrukturen im erlaubten Zustand. Da das Plangebiet ein geeignetes Jagdhabitat darstellt, kann den weiteren vorgeschlagenen Maßnahmen in Art und Umfang zugestimmt werden.

Reptilien und Amphibien

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von einem externen Fachbüro eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 18.04.2023 erarbeitet. Darin wurden die bereits in einer artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung mit Datum vom 21.07.2022 ermittelten planungsrelevanten Arten näher untersucht. Diese beiden Untersuchungen liegen der Sitzungsvorlage bei und sind Bestandteil der Begründung.

BV: Wird berücksichtigt.

Es wurden zum Schutz von potentiellen Fledermausquartieren in den Baumkronen Vermeidungsmaßnahmen (Bau- und Rodungsbeschränkungen, Erhaltung eines Flugkorridors am östlichen Rand des Plangebiets) festgesetzt. Durch diese Vermeidungsmaßnahmen können wesentliche Beeinträchtigungen eventuell vorhandener Fledermausindividuen hinreichend ausgeschlossen werden. Eine nachträgliche Untersuchung einzelner Baumkronen wurde deshalb nicht durchgeführt. Auch waren im Jahr 2023 bereits ein Großteil der Gehölze auf dem Grundstück gerodet.

BV: Wird berücksichtigt.

In der Relevanzuntersuchung des Fachbüros wurde das Vorkommen von Reptilien und Amphibien als unwahrscheinlich dargestellt. Der UNB liegen glaubhafte Hinweise vor, dass ein Vorkommen von Schlingnattern und Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet muss dahingehend untersucht werden.

Ebenso liegen der UNB Kenntnisse darüber vor, dass es in nahegelegenen Gebieten ein Vorkommen von Kreuzottern gibt. Daher muss das Plangebiet auch hinsichtlich dieser besonders geschützten Art untersucht werden.

Der Vegetationsbestand im Bereich der westlichen Rodungsfläche ist von einer nährstoffreichen, dichten Saumvegetation geprägt. Nur entlang der Gehölze haben sich teilweise saumartige Randstrukturen entwickelt, die grundsätzlich von der Zauneidechse als (suboptimaler) Lebensraum genutzt werden könnten. Allerdings fehlen für eine Besiedlung essentielle Lebensraumbestandteile wie geeignete Eiablageplätze, Sonnplätze oder potenzielle Winterquartiere. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weshalb auf eine Untersuchung verzichtet werden kann. Dies wurde zwischen dem Planungsbüro Fritz und Grossmann Umweltplanung und Herrn Ressel von der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt (siehe E-Mail vom 08.08.2022).

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme vom 15.12.2022 geforderten Kartierungen bzgl. Kreuzotter wurden nachträglich nicht mehr durchgeführt, da auf Teilen des Plangebiets bereits gebaut wurde. Zusätzlich wird auf die Abstimmung zwischen dem Planungsbüro Fritz und Grossmann Umweltplanung und der Unteren Naturschutzbehörde im August 2022 hingewiesen, bei der hinreichend begründet eine Untersuchung der Reptilien als nicht notwendig eingeschätzt wurde.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

<p>Fazit Eine weitere Einschätzung zur geplanten Bebauungsplanänderung kann erst nach Vorliegen der artspezifischen Untersuchungen erfolgen.</p> <p>Gewerbeaufsicht, Ansprechpartnerin: Frau Vötsch, Tel: 92-1735 Wir haben folgende sonstige Bedenken oder Hinweise zu dem Vorhaben:</p> <p>Zur Planvorbereitung gehört die Ermittlung von Emissionen und Immissionen als Tatsachenermittlung zum Aufgabenbereich der Stadt als Träger der Bauleitplanung. Aus den vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass Ermittlungen bisher nicht erfolgt sind.</p> <p>Verkehrslärm: Die Fläche des Bebauungsplans, geplante Ausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA), liegt im Einwirkungsbereich der L360. Die Umgebungslärmkartierung 2017 (Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmwerte von >55 - 60 dB(A) „LDEN 24h“ bzw. >45 - 50 dB(A) „LNight“ auf. Damit können die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Geltungsbereich des Bebauungsplans, aufgrund des Straßenverkehrs, überschritten sein. Wir empfehlen, die Thematik in Zusammenarbeit mit einem im Umgang mit Verkehrslärm erfahrenen Planungsbüro zu behandeln.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauungsplanänderung vom 18.04.2023 stellt fest, dass sich bei Umsetzung von Vermeidungs- und Funktionserhaltungsmaßnahmen keine relevanten Nachteile für gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für die europäischen Vogelarten abzeichnen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischenzeitlich wurden von einem Ingenieurbüro für Umweltakustik eine umfangreiche Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Diese Untersuchung liegt der Sitzungsvorlage bei und ist Bestandteil der Begründung.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im</p>
---	--

gesamten Plangebiet überschritten sind. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wurde im Textteil der Bebauungsplanänderung eine Festsetzung zu den „Lärmpegelbereichen nach DIN 4109“ getroffen, welche vorsieht, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz von Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächern entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden sind.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus kommt die Schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Osten des Plangebietes die Notwendigkeit von schallgedämmten Lüftungselementen in für das Schlafen genutzten Räumen besteht. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Die Entsorgung des Abfalls erfolgt über die bereits bestehende „Schwarzwaldstraße“, welche die genannten Kriterien erfüllt. Die weiter hangabwärts gelegene, zukünftige Bebauung wird über einen privaten Erschließungsweg erschlossen. Sofern die Eigentümer keine

Amt für Vermessung und Flurneuordnung, Ansprechpartner: Herr Mayer, Tel: 92-1803

Aus unserem Zuständigkeitsbereich ergeben sich keine Bedenken gegen die Planung.

Abfallwirtschaftsamt, Ansprechpartnerin: Frau Gallinaro, Tel: 92-1382

Gegen das Bauvorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Hinweise beachtet werden und somit

- die Tragfähigkeit der Straßen mindestens 30 t beträgt,
- die Straßenbreite zum Entleeren der Müllbehälter mindestens 4 m beträgt,
- das Durchfahrtsprofil mindestens 4 m Höhe und 3 m Breite beträgt,

<p>- es sich um Durchfahrtstraßen oder um Sackgassen / Stichstraßen mit einer Wendemöglichkeit von mindestens 18 m Durchmesser handelt, - bei Gefällstrecken die Abfallsammelfahrzeuge sicher gebremst werden können, - Privatwege, Privatstraßen und Privatgrundstücke nur dann befahren werden, wenn die schriftliche Erlaubnis des / der Eigentümer vorliegt.</p> <p>Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Hegele, Tel: 92-1772 Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. vom Wasser- und Bodenschutz an Sie nachgereicht.</p> <p>Forstamt, Ansprechpartner: Herr Beck, Tel: 92-1570 Es wurde nach Anhörung keine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme wird ggf. vom Forstamt an Sie nachgereicht.</p> <p>zu unserer heutigen Stellungnahme reichen wir Ihnen im Nachgang noch die Stellungnahme des Forstamtes weiter:</p> <p>Forstamt, Ansprechpartner: Herr Richert, Tel: 92-1590 Im Bereich zwischen den Anwesen „Schwarzwaldstraße 70“ und „Trochtelfinger Straße 19“ ist eine Zone ersichtlich, die nicht durchweg mit Bäumen und Sträuchern bestockt ist. Der im Süden befindliche ca. 1.100 qm Baumbestand sowie vorgelagerte Büsche und Sträucher haben keinen unmittelbaren Waldanschluss und bilden aufgrund ihrer Größe keinen Wald nach § 2 Landeswaldgesetz. Das Forstamt weist in diesem Zusammenhang aber dennoch auf die Instabilität und notwendige Verkehrssicherheit dieses Baumbestandes im Hinblick auf die geplante Bebauung hin.</p> <p>Im Norden des Plangebietes grenzt Wald an, welcher sich in einem Streifen zwischen „Friedrich Maag Straße“ / „Schwarzwaldstraße“ und „Truchtelfinger Straße“ erstreckt und eine Fläche von ca. 2 bis 3 ha</p>	<p>schriftliche Erlaubnis erteilen oder die Zufahrt für die Abfallsammelfahrzeuge nur aufwändig befahrbar ist, wird der Abfall von den Eigentümern in den öffentlichen Bereich der „Schwarzwaldstraße“ gebracht.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>Siehe unten.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe unten.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits zu Beginn des Jahres wurde der instabile Baumbestand fachmännisch entfernt, so dass die notwendige Verkehrssicherheit gewährleistet ist.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p> <p>Der im Norden an das Plangebiet angrenzende Wald befindet sich auf dem Flurstück 3718 und grenzt somit nicht unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich</p>
---	--

umfasst. Hier ist der Waldabstand zur Bebauung nach § 4 (3) LBO zwingend zu beachten. Forstliche Belange sind somit lediglich in Bezug auf den notwendigen Waldabstand im Norden des Plangebietes betroffen.

E-Mail vom 19.12.2022

Anbei reichen wir Ihnen zu o. g. Bebauungsplan noch die Stellungnahme des Wasser- und Bodenschutzes nach.

Untere Wasserbehörde

Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Auflage:

Das Niederschlagswasser ist gemäß 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dezentral zum Erhalt des Wasserhaushaltes zu bewirtschaften. Für erlaubnisfreie Flächen - hier allg. Wohngebiet, ist die dezentrale Regenwasserbeseitigung ab einer Grundstücksfläche $A = >1200 \text{ m}^2$ in einem Regenwasserbewirtschaftungskonzept auszuarbeiten und mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Im Kap. 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind alternative Maßnahmen zur Abflussminderung aufzuführen.

Hinweis:

Es wird der Stadt Albstadt empfohlen, auf Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung und sog. Baurigolen oder Tiefbeete zur Steigerung der Verdunstungsleistung hinzuwirken, damit der kleinräumige Wasserhaushalt erhalten bleibt. Gemäß Baugrundgutachten ist bei dem anstehenden Boden (Hangschutt und Kalk-Formation) schätzungsweise von einer schlechten Sickerfähigkeit auszugehen.

der Bebauungsplanänderung an. Die dazwischen liegende Zone wird auch von der Forstdirektion als nicht durchgehend mit Bäumen und Sträuchern bewachsen eingestuft. Darüber hinaus befindet sich die Baugrenze weitere 2,50 m südlich der Plangebietsgrenze. Dadurch kann der geforderte Waldabstand eingehalten werden.

BV: Wird berücksichtigt.

Die beabsichtigte Konzeption zur Regenwasserbewirtschaftung wurde am 30.08.2023 mit der Unteren Wasserbehörde einvernehmlich wie folgt abgestimmt:

Dem vorliegenden Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass bei den anstehenden Böden (Hangschutt und Kalk-Formation) von Böden mit schlechter Sickerfähigkeit auszugehen ist. Deshalb soll auf eine ursprünglich vorgesehene Versickerung verzichtet werden. Vielmehr ist beabsichtigt, die in der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vorgeschlagenen Hinweise als rechtsverbindliche Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufzunehmen. Ziel ist es da-

	<p>bei, durch Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung und sogenannte Baurigolen oder Tiefbeete zur Steigerung der Verdunstungsleistung beizutragen. Dadurch kann das Niederschlagswasser zurückgehalten bzw. verdunstet werden, bevor es den Kanal belastet. Außerdem trägt diese Vorgehensweise zum Erhalt des kleinräumigen Wasserhaushalts bei.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Textteil der Bebauungsplanänderung unter „A Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 5.2“ aufgenommen.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt.</p>
<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 14.11.2022</p>	
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schreiben vom 16.11.2022</p>	
<p>Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung sind von der geplanten Bebauungsplanänderung „Schwarzwaldstraße“ in Albstadt-Ebingen nicht betroffen ist. Anregungen oder Bedenken werden daher nicht vorgebracht.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Deutsche Flugsicherung GmbH Schreiben vom 06.12.2022</p>	
<p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. De</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 25.11.2022</p>	
<p>Wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Planverfahren Schwarzwaldstraße in Albstadt-Ebingen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsrechte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig. Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist. Der/die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden. Die Kontaktdaten lauten:</p> <p>Tel. +49 800 3301903 Web: https://www.telekom.de/bauherren</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fair Netz GmbH Schreiben vom 14.11.2022	
Für die Einbeziehung in das genannte Verfahren mit Schreiben vom 14.11.2022 bedanken wir uns. Die Fair Netz GmbH plant und betreibt keine Leitungen und Anlagen in dem oben genannten Gebiet. Daher haben wir keine Einwände gegen diesen Bebauungsplan. Eine weitere Beteiligung an diesem Verfahren ist nicht erforderlich.	BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit

Bürger/in 1 Schreiben vom 15.12.2022	
<p>Sehr geehrte Damen und Herren, Mit öffentlicher Bekanntmachung benachrichtigen Sie mich und meine Nachbarschaft über eine geplante Bebauungsplanänderung für den obigen Bereich der Schwarzwaldstraße. Als Eigentümer des Grundstücks Schwarzwaldstraße XX in 72458 Albstadt bin ich Anlieger und unmittelbar betroffen.</p> <p>Ich kann Ihrer Begründung zu einer notwendigen Bebauungsplanänderung in keinsten Weise zustimmen. Der rechtsgültige Bebauungsplan für den Bereich der Schwarzwaldstraße sieht zwischen den Gebäuden 60 und 70 parallel zur Straße auf der Ostseite gelegen 2 Baufenster vor. Diese könnten ohne Schwierigkeiten entsprechend des rechtsgültigen B-Plans bebaut werden, wie es auf den benachbarten Baufenstern Schwarzwaldstraße 70 bis 76 ja bereits geschah. Die sog. Lücke im Flurstück 3714 wird seit Frühjahr 2022 durch eine von der Stadt Albstadt erteilte Baugenehmigung m.E. nicht bebauungsplankonform bebaut. Gegen die erteilte Baugenehmigung ist ein Rechtsstreit anhängig, die ebenfalls genehmigte identisch</p>	<p>Die Baugenehmigung für das bereits errichtete Gebäude wurde auf Grundlage des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bühl - Klarahof“ aus dem Jahr 1967 erteilt und wird seitens der Stadtverwaltung Albstadt als rechtskonform</p>

<p>geplante Bebauung des südlich gelegenen Baufensters Flurstück 3647 ist bisher nicht erfolgt, da der Bauherr das Bauvorhaben zurückgestellt hat.</p> <p>Eine Bebauungsplanänderung mit neuem Baurecht kann hier wohl nur für den talwärtigen östlichen Bereich unterhalb der Baufenster erfolgen.</p> <p>Gemäß der Skizzierung der geplanten Bebauung ist dieser Bereich nur durch eine sehr steile Abfahrt (14%) in einer 90-Grad-Kurve möglich. Dieser Bereich kann bei Schneefall nicht angefahren werden. Deshalb sind die für die geplanten Terrassenwohnungen eingezeichneten Stellplätze im Winterhalbjahr wohl kaum benutzbar und diese Fahrzeuge müssten dann zusätzlich in der Schwarzwaldstraße abgestellt werden.</p>	<p>betrachtet. Die bereits ebenfalls genehmigte, identische Bebauung weiter südlich wurde tatsächlich zurückgestellt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bebauungspläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der bestehende Bebauungsplan „Bühl - Klarahof“ wird den heutigen städtebaulichen Leitbildern einer flächenschonenden, verdichteten Bauweise nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Durch die Bebauungsplanänderung soll eine Bebauung entsprechend den heutigen Maßstäben ermöglicht werden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bereits zu Beginn der Planungen fand eine Abstimmung mit der Stabstelle Feuerwehr statt. Dabei wurde festgehalten, dass ein Gefälle von 14 % für die Feuerwehr machbar ist. Demzufolge ist davon auszugehen, dass die Abfahrt auch für PKW im Winter befahrbar ist. Desweiteren ist es jedem Straßenverkehrsteilnehmer unbenommen, sein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum ordnungsgemäß abzustellen, zumal die „Schwarzwaldstraße“ in ihrer Dimensionierung den Anforderungen einer Wohnsammelstraße entspricht. Eventuell entstehende Engpässe durch regelwidrig abgestellte Fahrzeuge fallen in den Bereich der Ordnungswidrigkeiten und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>
---	---

<p>Der Sinn bzw. Unsinn des baden-württembergischen Bauwahns einer gewünschten Nachverdichtung bereits existierender Langzeit bebauter und bewohnter Gebiete kann nicht im Interesse der betroffenen Anwohner liegen. Dies führt wie auch in Albstadt zu den allseits bekannten Verkehrsproblemen. Die wichtigen Zufahrtstraßen für den Gesamtbereich Bühl-Klarahof , die Beethovenstraße und Klarastraße sind nur schwer zu befahren weil es dort überall an Parkplätzen mangelt und die Fahrzeuge an den Fahrbahnrändern abgestellt sind und somit die Fahrbahnen nur einspurig befahrbar und so eng sind, dass LKWs und Räumfahrzeuge nicht mehr passieren können.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass alle Verkehrsteilnehmer dazu verpflichtet sind, auch beim Abstellen ihrer Fahrzeuge die Verkehrssicherheit und die Befahrbarkeit durch Einsatzfahrzeuge aller Art jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bürger/in 2 Schreiben vom 15.12.2022 und vom 22.01.2023</p>	
<p>Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbH</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir vertreten die Interessen des Herrn XY, Schwarzwaldstraße XX, Albstadt</p> <p>Namens und in Vollmacht unseres Mandanten bringen wird in das im Betreff bezeichnete Bebauungsplanverfahren Anregungen wie folgt ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es bestehen bereits Zweifel am gewählten Verfahren - von einer Innenentwicklung kann angesichts der Größe der nach dem bisherigen Bebauungsplan nicht überbaubaren Bereiche nicht ausgegangen werden - das gilt umso mehr unter Einbeziehung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden großen un bebauten Bereiche. Es handelt sich insoweit um einen Außenbereich im Innenbereich, der über § 13 a BauGB nicht überplant werden darf. Solches mag zwar ausnahmsweise zulässig sein insbesondere in Fällen, in denen das Plangebiet noch von einer 	<p>In Anbetracht der im Osten in geringer Entfernung zum Plangebiet verlaufenden überregionalen Hauptverkehrsstraße L 360 (welche von einer lückenlosen Bebauung gesäumt wird) und der direkt im Westen angrenzenden Wohnsammelstraße „Schwarzwaldstraße“ (mit ebenfalls durchgängiger Bebauung), geht die Stadtverwaltung Albstadt nach</p>

<p>früheren Bebauung geprägt wird. Vorliegend gibt es aber eine solche prägende frühere Bebauung nicht.</p> <p>2. Es ist vorliegend keine Veranlassung ersichtlich, auf einem gewissermaßen vereinzelt Baugrundstück im Gegensatz zur angrenzenden Bebauung das Baufenster wesentlich in Richtung Truchtelfinger Straße und in Richtung der angrenzenden Grundstücke, insbesondere auch zum Grundstück unseres Mandanten auszuweiten. Wenn man ein solches Thema angehen wollte, dann nur unter Berücksichtigung der insgesamt unbebauten Fläche und nicht nur unter Einbeziehung eines kleinen, willkürlich gewählten Ausschnittes aus derselben.</p>	<p>wie vor von einer Innenentwicklung aus. Der Abstand der beiden straßenbegleitenden Bebauungen beträgt in manchen Bereichen lediglich 40,00 m und im weitesten Fall 60,00 m. Nach Auffassung der Stadtverwaltung Albstadt kann hieraus kein Außenbereich im Innenbereich abgeleitet werden.</p> <p>Darüber hinaus hat sich das Regierungspräsidium Tübingen explizit zur Verfahrensart geäußert und der Stadt Albstadt mitgeteilt, dass bei einem Verfahren gemäß § 13a BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Das Regierungspräsidium geht demzufolge von der Rechtmäßigkeit dieser Verfahrensart aus.</p> <p>Auch in der Stellungnahme des Landratsamtes Zollernalb wird ausdrücklich erwähnt, dass es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und daran kein Anstoß genommen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde nicht willkürlich gewählt. Vielmehr orientiert er sich an den Rahmenbedingungen vor Ort. Für eine Erschließung in zweiter Reihe wird eine private Erschließungsstraße notwendig. Nur im Bereich des Flurstücks 3647 sind hierfür eine geeignete Topographie als auch die erforderliche Flächenverfügbarkeit gegeben.</p>
--	---

<p>3. Die bislang bestehende Bebauung in diesem Bereich ist durch eine jeweils einseitige Bebauung entlang der Schwarzwaldstraße und der Truchtelfinger Straße geprägt. Es würde sich ein empfindlicher Eingriff in die von Bebauung bislang freigehaltenen, rückwärtigen Grundstücksbereiche ergeben, zumal abzusehen ist, dass, wenn der Bebauungsplan insoweit eine Art Beispiel setzt, natürlich andere Grundstückseigentümer ebenfalls entsprechende Begehrlichkeiten entwickelt werden.</p> <p>4. Man vermisst auch jede Auseinandersetzung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit der Frage, weswegen der ursprüngliche Plangeber den rückwärtigen Grundstücksbereich ausdrücklich von einer Bebauung freigehalten hat.</p> <p>5. Besonderes erschwerend wirkt sich aus, dass der Bebauungsplan nicht nur Grundstücksbereiche einer Bebauung zugänglich macht, die bislang von einer solchen freizuhalten waren, sondern darüber hinaus ein für ein Wohngebiet recht hohes Maß der baulichen Dichte zulässt. Bislang besteht im Gebiet eine aufgelockerte Bebauung. Dieses Gebietsbild würde der Bebauungsplan empfindlich stören und langfristig dazu führen, dass es zu einer kompletten Umwandlung des Gebiets kommen wird. Eine Nachverdichtung in Innenbereichen mag politisch gewollt sein, ist</p>	<p>Außerdem schließt sich weiter nördlich ab dem Gebäude „Schwarzwaldstraße 72“ eine von der Forstdirektion (Regierungspräsidium Freiburg) als Wald eingestufte Fläche an. Um hier eine Bebaubarkeit herbeizuführen wäre zunächst eine Waldumwandlung erforderlich.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe entspricht den heutigen städtebaulichen Leitbildern einer flächensparenden, verdichteten Bebauung.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1967. Der damals vorherrschende Zeitgeist (möglichst großzügige Grundstückszuschnitte und großer private Gartenflächen) entspricht nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und den gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Seitens des Landesgesetzgebers und dem Regionalverbandes Neckar-Alb bestehen klare Vorgaben hinsichtlich der zu erreichenden Dichtewerte. Der Regionalplan sieht für ein Gebiet in Innenstadtnähe zur Kernstadt Albstadt-Ebingen eine Mindestdichte von 80 Einwohner pro Hektar vor. Dieser Wert kann</p>
---	---

<p>aber auf Gebiete zu beschränken, wo sich eine solche anbietet und nicht in Gebieten durchzuführen, die von jeher durch eine lockere, villenartige Bebauung geprägt sind.</p> <p>6. Wenn in der Begründung festgestellt wird, dass die seinerzeitige Baufensterfestsetzung nicht mehr den heutigen Anforderungen im Plangebiet entspricht, ist diese Aussage falsch. Das Plangebiet als solches fordert im bisherigen Bestand eine aufgelockerte Bebauung-genau durch eine solche ist es geprägt. Insoweit geht die Stadt also von falschen Voraussetzungen aus.</p> <p>Es gibt auch keine allgemeine heutige Anforderung, dass generell den Innenbereichen zu verdichten gewesen wäre. Innerstädtische Grünbereiche, wie sie durch die vorliegend bestehenden Baufenster gesichert werden, stellen vielmehr ebenfalls einen hohen Wert dar und sind nicht generell aufzulösen.</p>	<p>nur durch eine Nachverdichtung in rückwärtigen Bereichen erreicht werden.</p> <p>Die „Schwarzwaldstraße“ ist nicht ausschließlich durch eine lockere, villenartige Bebauung geprägt. In ihrem weiteren Verlauf befinden sich bereits den Planungen entsprechende, mehrgeschossige, an die Topographie angepasste Gebäude.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Albstadt geht von den heutigen, gängigen städtebaulichen Leitbildern und den übergeordneten Vorgaben der Landesgesetzgebung und des Regionalverbandes Neckar-Alb aus. Im Wandel der Zeit verändern sich über Jahre gewachsene Gebiete zu Gebieten heutiger Prägung.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Wert innerstädtischer Grünflächen ist unbestritten. Deshalb richtet die Stadt Albstadt auch ihr besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Weiterentwicklung innerstädtischen Grüns. Dabei wird jedoch insbesondere auch ein hoher Nutzwert für die Bevölkerung angestrebt. In der im vorliegenden Fall topographisch äußerst schwierigen, steilen Hanglage ist dieser jedoch nicht gegeben.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Die geplante, sehr dichte Bebauung verträgt sich entgegen dem Ansatz in der Begründung nicht mit der Nachbarbebauung. Vielmehr wird ein völlig neuer Charakter der Bebauung sowohl hinsichtlich deren Dichte als auch hinsichtlich der Lage geschaffen. Wenn solches gewollt ist, muss man das auch deutlich sagen und kann sich nicht hinter Gemeinplätzen wie, dass eine neue Bebauung angeblich dem Charakter der bestehenden Bebauung entsprechen soll, verstecken.

Anbei noch eine ergänzende Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung „Schwarzwaldstraße“.
Mit freundlichen Grüßen
Bürger/in 2

Sehr geehrte Damen und Herren,
im Hinblick auf die topographische Situation meines Wohnhauses („Gebäude 60“, deutlich tieferliegend), sollte die südliche Baugrenze des geplanten Entwurfs nach Norden, entsprechend der bestehenden Grenzen des bisherigen Bebauungsplanes, verschoben werden. Grund: ein dort entstehendes zweigeschossiges Gebäude wirkt von meinem Wohnhaus wie ein 5-geschossiges Gebäude. Das bisherige Baufenster berücksichtigt diese tieferliegende Lage meines Wohnhauses. In der Begründung zur Bebauungsplanänderung „Schwarzwaldstraße“ wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Baufenster nicht mehr den heutigen Ansprüchen im Plangebiet entsprechen. Es mag grundsätzlich so sein, und es wäre sicher ein anderes Thema, wenn mein Wohnhaus nicht topographisch tieferliegend wäre, sondern das EG auch auf Höhe der „Schwarzwaldstraße“. Aber das „Gebäude 60“ steht und kann nicht verrückt werden und deshalb sollte die Stadt diesen Sachverhalt, diese Tatsache berücksichtigen und die heutige Baugrenze in Richtung Süden so bestehen lassen. Einmal im Sinne der Nachbarschaft und einmal im Sinne der Ästhetik, die für eine positive Lebensqualität für die Bürger mit sorgt.

Durch die Staffelung der einzelnen Baukörper hangabwärts, wird das Gesamtbild nicht beeinträchtigt. Ein völlig neuer Charakter der Bebauung ist daher nicht erkennbar. Die Absichten der Nachverdichtung im Einklang mit der bestehenden Bebauung werden in der Begründung klar zum Ausdruck gebracht.

BV: Wird zur Kenntnis genommen.

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches wurde der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze entsprechend dem in der Landesbauordnung festgelegten Mindestabstand von 2,50 m festgesetzt. Dadurch wird unter anderem die für die hangabwärts gelegene, rückwärtige Bebauung erforderliche - in ihrer Lage noch näher zu konkretisierende - private Zufahrt planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der topographischen Situation und der sonstigen Rahmenbedingungen vor Ort ist davon auszugehen, dass sich diese private Zufahrt direkt im Südwesten des Flurstücks 3647 befinden wird. Dadurch entsteht ein Zwangspunkt an dem sich das zukünftige Gebäude orientieren muss. Somit wird dieses Gebäude also aller Wahrscheinlichkeit nach nicht direkt entlang der festgesetzten Baugrenze errichtet werden. Sollte dies jedoch

<p>Warum das gesamte Grundstück als komplettes Baufenster ausgewiesen werden soll (mit einigen Einschränkungen wie z.B. dass nur 40 % davon bebaut werden dürfen), erschließt sich mir nicht, da dies auch in neuen, mit heutigen Ansprüchen, geplanten Baugebieten in Wohngebieten nicht ausgewiesen wird.</p> <p>Auch die Begründung, dass die Bebauung für den Investor rentabel bleibt, sollte hier nicht von Belang sein.</p>	<p>trotzdem so sein, muss das Gebäude ab einer gewissen Höhenentwicklung entsprechend einem vorgegebenen Multiplikationsfaktor von der Baugrenze zurückweichen. Auch in diesem Fall kann also ein verträglicher Abstand gewahrt werden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Trend in der Bauleitplanung geht eindeutig weg von sogenannten „Briefmarken“-Bebauungsplänen, das heißt kleinen auf Einzelgebäude bezogenen Baufenster. Dadurch wird die Flexibilität der jeweiligen Bauherren erhöht und es werden spätere, mit Aufwand verbundene Bebauungsplanänderungen vermieden. Nichts desto trotz ist die Flächenversiegelung durch das Festsetzen einer Grundflächenzahl begrenzt. Im vorliegenden Fall wurde durch die Unterteilung in verschiedene Bereiche mit unterschiedlicher, der Topographie angepasster Höhenentwicklung, auch dem städtebaulichen Erscheinungsbild Rechnung getragen. Einer unkontrollierten, das Gesamtbild und die Umgebungsbebauung störende Entwicklung ist dadurch ausgeschlossen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Städtebau ist eine komplexe Aufgabe in Abhängigkeit verschiedener Einflussfaktoren. Diese gilt es sachgerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen. Dabei gilt es unter anderem auch die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Dies ist im vorliegenden Fall - unter Beachtung aller anderer</p>
--	---

<p>Die von der Stadt angestrebte Verdichtung im unteren Bereich des Grundstücks kann durch spezifische Baufenster im unteren Bereich ausgewiesen werden. Eine solche Optimierung würde der Rentabilität Genüge tun. Dazu braucht es kein Baufenster, welches sich über das gesamte Grundstück erstreckt. Ein Baufenster über das gesamte Grundstück birgt die Gefahr, dass relativ unkontrolliert bebaut werden kann (mit Einschränkungen) und weder von der Stadt noch von der Nachbarschaft korrigierende Maßnahmen dann möglich sind. Leider hatten wir solche Beispiele schon in der Stadt und sollten dies deshalb für die Zukunft im Sinne der Bürgerschaft so gut wie möglich ausschließen.</p>	<p>Belange - geschehen. Es wurde ein für alle Seiten tragbarer Kompromiss aus Rentabilität, städtebaulicher Zielvorstellungen und gestalterischer Verträglichkeit erarbeitet.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die bereits oben beschriebenen, detaillierten Festsetzungen kann eine städtebauliche Fehlentwicklung ausgeschlossen werden.</p> <p>BV: Wir zur Kenntnis genommen.</p>
--	---