

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
------------	------------------------------

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

<p>A 1 Eigenbetrieb Abwasserentsorgung Mitteilung vom 28.12.2018</p>	
<p>Regenwasser: 1.8 Entwässerung Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in selbst entleerenden Retentionszisternen zu fassen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist auf 0,2 l/s pro 100 qm angeschlossene Fläche (A;..i) festzusetzen. Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spülleitung und/oder für die Waschmaschine verwendet werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden, aber es ist eine Wasseruhr einzubauen. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 m³ und je angefangene 50 m² Dachfläche 1 m² Volumen umfassen.</p> <p>Schmutzwasser: Der Anschluss ans öffentliche Schmutzwassersystem in der Straße „Kellenberg“ ist nur über Hebeanlagen möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>A 2 Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p>	
<p>Keine Stellungnahme</p>	<p>Hinweis: In der Stellungnahme vom 08.06.2018 wurde bereits mitgeteilt, dass aus Naturschutzsicht gegen diese Planung keine Bedenken bestehen.</p>
<p>A 3 Landratsamt Emmendingen - Straßenbauverwaltung Schreiben vom 21.01.2019</p>	
<p>Der o.g. Bebauungsplan ist über 400 m vom klassifizierten Straßennetz entfernt. Von Seiten der Straßenbauverwaltung bestehen daher keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>--</p>
<p>A 4 Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 11.01.2019</p>	
<p>Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken. Auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird hingewiesen. Die Ausführungen gelten unverändert. Die naturschutzfachlichen und -rechtlichen Punkte sind in den Bebauungsplanbestimmungen enthalten (Artenschutzmaßnahme und Rodungszeitraum).</p> <p>„Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Überplanung lässt eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes zu. Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen.“</p>	<p>Die vorgebrachten Hinweise wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Den Ausführungen in Ziffer 2.3 der Begründung („Umweltbericht, Schutzgüter und Artenschutzuntersuchung“) und der vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahme (Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften: vier Nistkästen) wird zugestimmt. Die Mitteilung über die Erledigung der Ausgleichsmaßnahme muss auch die Darstellung der Anbringungsorte der vier Nistkästen enthalten.</p> <p>Ziffer 3.9.1 der Bebauungsvorschriften (Hinweis zum Artenschutz, zulässiger Zeitraum der Rodungsarbeiten) ist unbedingt zu beachten.“</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde bittet zum gegebenen Zeitpunkt um Vorlage einer Darstellung der Anbringungsorte der vier Nistkästen (Ziffer 1.10 der Bebauungsvorschriften).</p>	<p>In der Mitteilung über die Erledigung der Ausgleichsmaßnahme werden auch die Anbringungsorte der vier Nistkästen dargestellt.</p>
<p>A 5 Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde Schreiben vom 24.01.2019</p>	
<p>Das vorliegende Plangebiet liegt weitestgehend im Bereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ziegelacker, Kellenberg-Hundsrücken“ bereits festgesetzten reinen Wohngebiets. Mit dem nun vorgelegten Plan sollen lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit zweier geplanter Bauvorhaben geschaffen werden.</p> <p>Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die geplanten Änderungen nicht betroffen.</p> <p>Soweit außerhalb dieser Stellungnahme ein Austausch mit der Stadt Emmendingen über unsere Belange stattgefunden hat, wird darauf verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>A 6 Landratsamt Emmendingen - Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz Schreiben vom 17.01.2019 und 21.01.2019</p>	
<p>Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kellenberg“ haben wir keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Kellenberg“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn die im Textteil genannten Punkte unter 3.2 Hinweise zum Abfallrecht berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise zum Abfallrecht in Punkt 3.2 werden berücksichtigt.</p>
<p>A 7 Landratsamt Emmendingen - Gesundheitsamt Schreiben vom 17.01.2019</p>	
<p>Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 22.05.2018 bestehen seitens der Unteren Gesundheitsbehörde keine Einwände zur Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bzw. ist eine sachliche Zuständigkeit nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>„Eine sachliche Zuständigkeit der unteren Gesundheitsbehörde ist im vorliegenden Antrag nicht betroffen. Die Schutzgüter „menschliche Gesundheit“ und „Trinkwasser“ sind im textlichen Teil des Antrags aus hiesiger Sicht korrekt bewertet.“</p>	
<p>A 8 Landratsamt Emmendingen - Amt für Flurneuordnung Schreiben vom 21.12.2018</p>	
<p>Keine Anregungen - Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender oder geplanter Flurneuordnungsverfahren.</p>	Kenntnisnahme
<p>A 9 Landratsamt Emmendingen - Landwirtschaftsamt Schreiben vom 21.12.2018</p>	
<p>Keine Anregungen</p>	--
<p>A 10 Landratsamt Emmendingen - Forstliche Belange Schreiben vom 09.01.2019</p>	
<p>Wie in der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 25.05.2018 bereits dargelegt, ist Wald nach § 2 Landeswaldgesetz auf der Planungsfläche sowie auf benachbarten Flächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellenberg“ der Stadt Emmendingen nicht betroffen.</p> <p>„Wald nach § 2 Landeswaldgesetz ist auf der Planungsfläche sowie auf benachbarten Flächen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellenberg“ der Stadt Emmendingen nicht betroffen.</p> <p>Auf den im Norden angrenzenden Flurstücken 1814 und 1814/2 stehen größere Obstbäume und verschiedene unterschiedlich hohe Straucharten, soweit dies aus dem Luftbild und nach Ortsbegang (nur beschränkte Flächeneinsicht) zu beurteilen ist.“</p>	Kenntnisnahme
<p>A 11 Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen Schreiben vom 28.12.2018</p>	
<p>Keine Bedenken von Seiten des Bestattungsgesetzes, keine Nähe zu einem Friedhof.</p>	--
<p>A 12 Landratsamt Emmendingen - Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Schreiben vom 09.01.2019</p>	
<p>Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen wurden die Bedenken und Anregungen des Eigenbetriebes Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen zur frühzeitigen Beteiligung vom 06.06.2018 berücksichtigt; - Belange der Müllabfuhr - Erdaushub vor Ort (Erdmassenausgleich / Vermeidung / Verwertung)</p>	Kenntnisnahme

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.</p>	
<p>A 13 Landratsamt Emmendingen - ÖPNV Schreiben vom 15.01.2019</p>	
<p>Das Amt für ÖPNV hat weiterhin keine Anmerkungen.</p>	<p>--</p>
<p>A 14 Landratsamt Emmendingen - Bauleitplanung Schreiben vom 04.01.2019</p>	
<p>Eine Stellungnahme des Landratsamtes zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind.</p> <p>Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per email möglich unter der Adresse: peter.schneider@rpf.bwl.de.</p> <p>Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.</p>	<p>--</p> <p>Herrn Schneider wird eine Fassung des Bebauungsplanes zugesandt.</p> <p>Dem LRA - Abteilung Bauleitplanung wird eine Fassung des Bebauungsplanes zugesandt.</p>
<p>A 15 Stadtwerke Emmendingen Schreiben vom 22.05.2018</p>	
<p>Die Versorgung des Areals ist mit Gas, Strom und Wasser gewährleistet. Ob die vorhandenen Leitungen den benötigten Bedarf abdecken, können wir erst auf der Grundlage der Projektplanung prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>A 16 Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Ref. 92 Schreiben vom 06.02.2019</p>	
<p>Geotechnik</p> <p>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.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Löss den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Oberen Muschelkalks zu erwarten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehm-erfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehm-erfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</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>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. lehm-erfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Auf die Bereitstellung von Geo-Daten durch die LGRB-Informationssysteme (http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/) wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange keine Überprüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Vorsorgend bezüglich Errichtung von Erdwärmesonden wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet unter einer geringmächtigen Lößüberdeckung (ca. 3-4 m) Oberer Muschelkalk über Mittlerem Muschelkalk ansteht und dass in einer nahegelegenen Bohrung in 58 m Tiefe Gips in der Heilbronn Formation des Mittleren Muschelkalks angetroffen wurde. Von der Errichtung von Erdwärmesonden wird daher abgeraten.</p> <p>Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen</p> <p>Bergbau</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des gewissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</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.</p> <p>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>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>--</p>

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

B 1	Bürger 1 Schreiben vom 04.11.2018	
	<p>Für die „interessierten Bürger“ und betroffenen Anlieger war es unmöglich, aus dem Stand heraus die kritischen Punkte zu erkennen und ad hoc sachliche Einwände zu einer perfekt vorbereiteten Präsentation vorzubringen. Die präsentierten Pläne waren nämlich weder im Mitteilungsblatt noch im Internet vor der Sitzung verfügbar, sodass man sie in Ruhe vorab hätte prüfen und kritische Punkte identifizieren können. Die Unterlagen wurden erst im Nachgang zur Sitzung auf Anforderung zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Es entspricht dem üblichen Verfahren, das die Planungen in den Sitzungen vorgestellt werden. Im Amtsblatt wird auf die Planung als solche hingewiesen. Für eine vollständige Darstellung ist das Amtsblatt nicht vorgesehen. Dafür dient die Offenlage des Bebauungsplanes.</p>
	<p>Zuerst stellen wir daher die grundsätzliche Frage, warum der gültige Bebauungsplan überhaupt geändert werden soll. Das jetzt zur Bebauung vorgesehene Gelände ist im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan weitgehend ohne Bebauung geplant. Das gilt für das gesamte, direkt an unser und teilweise auch noch für an das zum Nachbarn XXXX angrenzende Gelände. Allerdings ist im hinteren Bereich eine Bebauung nach den im gültigen Bebauungsplan vorgegebenen Richtlinien möglich. Wir konnten beim Erwerb unseres Grundstücks also davon ausgehen, dass das Gelände oberhalb unseres Grundstücks bebauungsfrei bleibt. Jetzt sollen dort aber zwei massive Baukörper realisiert werden, die das Erscheinungsbild des Baugebiets Kellenberg erheblich verändern und die Anlieger massiv beeinträchtigen.</p>	<p>Auf dem südlichen Grundstück Flst.Nr. 4076 wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ auf Wunsch des Eigentümers keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um diese für sich als Gartenbereich zu erhalten und zu nutzen. Im Bebauungsplan ist dieses Grundstück ebenfalls als Baugrundstück und als reines Wohngebiet festgesetzt. Die bisherige Freihaltung von einer Bebauung erfolgte also nicht aus städtebaulichen oder ökologischen Gründen, sondern allein aus privaten Gründen. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Kellenberg“ soll nun diese Baulücke geschlossen und bebaubar“ werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Natürlich können Bebauungspläne geändert und nicht bebaubare Flächen der Bebauung zugeführt werden und damit bisher geltendes Recht außer Kraft gesetzt werden. Normalerweise geschieht dies, wenn ein öffentliches Interesse an einer Änderung besteht. Das könnte beispielsweise dann der Fall sein, wenn bezahlbarer Wohnraum neu geschaffen werden soll. Wie in der Sitzung am Donnerstag, den 27.09.2018, jedoch klar auf explizite Nachfrage bestätigt wurde, ist das hier aber nicht der Fall. Es wurde deutlich, dass nur die Interessen der Investoren Leitlinie für die Planung sind. Das ist auch nicht überraschend. Denn im Verfahren der vorhabenbezogenen Änderung eines Bebauungsplanes gehen die Initiative und alle Kosten vom Antragsteller aus: Er beauftragt Vermessung, Stadtplaner usw. und trägt später auch alle Erschließungskosten. Damit ist es nicht verwunderlich, dass fast ausschließlich seine Interessen in die Planung einfließen. Falls die vorgestellte Planung genehmigt wird, erhalten die Antragsteller allerdings einen beträchtlichen gegenleistungslosen Vermögensgewinn. Gleichzeitig findet eine massive Abwertung der Grundstücke der Anlieger statt.</p>	<p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen. Bei dem Baugebiet „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrück“ handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 80er-Jahren mit größeren Baugrundstücken und überwiegend größeren Einfamilienhäusern. So fügen sich die beiden geplanten Einfamilienhäuser von der Art der Nutzung besser ein, als ein großer Geschosswohnbau mit etlichen Wohnungen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Nach der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die Festsetzungen, auch aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage „reduziert“ bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster), Rücknahme der östlichen Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude. Der überarbeitete Entwurf stellt daher keine massive Abwertung der angrenzenden Grundstücke dar.</p> <p>Es ist richtig, dass bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB die Initiative vom Bauherrn ausgeht. Das ist auch die Intention des Gesetzgebers für dieses Verfahrensmodell. Letztlich muss sich aber die Stadt Emmendingen diese Planung zu eigen machen. Vermögensfragen sind dabei nicht von Bedeutung.</p>
<p>Aus den vorliegenden Unterlagen ist zu entnehmen, dass sich die Baukörper und Nebenanlagen (Schwimmbäder) nur dann realisieren lassen, wenn durch Einbeziehung von bisher nicht als Bauland ausgewiesenem Gelände und durch geschickte Verschiebung von Grundstücksgrenzen zwei hinreichend große Grundstücke entstehen, die Baufenster so dicht wie möglich hangabwärts an die unteren Nachbargrundstücke geschoben, die Grundflächenzahl auf 0,4 heraufgesetzt und die damit mögliche Bebauung durch Haupt- und Nebengebäude maximal möglich ausgenutzt werden. Im derzeit gültigen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt und eine Geschossflächenzahl von 0,6 vorgeschrieben. Im vorgestellten Antragsentwurf liegen die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 um ein Drittel darüber. Leider können wir aus den öffentlich zugänglichen Planungsunterlagen die genaue Größe der zur Bebauung vorgesehenen zwei Grundstücke nicht exakt entnehmen. Wir schätzen aber, dass sie mindestens 600 bis 700 qm groß sind. Damit können (ohne Nebenanlagen) jeweils 240 bis 2830 qm überbaut werden. Berücksichtigt man noch, dass zwei Voll- und ein Attikageschoss zulässig sein sollen, erhält man eine ungefähre Vorstellung von den Dimensionen der geplanten Gebäude. Ferner rücken die geplanten Gebäude wesentlich näher an die hangabwärts angrenzenden Grundstücke heran als bisher im gesamten Bebauungsgebiet Kellenberg vorgeschrieben und realisiert. Die enorme Höhe der geplanten Gebäude, auskragende Balkone und der Bau von Nebenanlagen (Schwimmbädern)</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung wurden neben den deutlichen Verkleinerungen der überbaubaren Grundstücksflächen um über 42 % im Vergleich zur Fassung der Offenlage auch die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrück“. Selbst bei einer hundertprozentigen Bebauung der Baufenster wird die GRZ von 0,3 nicht erreicht.</p> <p>Nach dem überarbeiteten Entwurf wurden die Baufenster wie folgt reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südliches Baufenster: von 365 m² auf 210 m² 210 m² entsprechen einer GRZ von ca. 0,27 - nördliches Baufenster: von 370 m² auf 213 m² 213 m² entsprechen einer GRZ von ca. 0,26 <p>In beiden Fällen entspricht dies einer Verkleinerung des Baufensters um über 42 %.</p> <p>Die Reduzierung der Baufenster auf der Ostseite (Hangseite) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Baufenster ca. 1,80 m bzw. 5,00 m - beim nördlichen Baufenster ca. 4,00 m <p>Die Baufensterhöhen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Baufenster zwischen 9,50 m und 16,50 m - beim nördlichen Baufenster zwischen 9,50 m und 15,75 m <p>In einem Siedlungsbereich ist es durchaus üblich, dass Grundstücke von einem Nachbargrundstück aus eingesehen werden können. Die Planung wurde insofern auch durch größere Abstände verändert und die Möglichkeiten zur Einsichtnahme wurden verringert. Dabei</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>mit Minimalabstand zu den unteren Grundstücksgrenzen haben zur Folge, dass die hinteren Grundstücksseiten der unteren Anlieger mit Gärten und Terrassen komplett von oben einsehbar und die Bewohner somit in ihrer geschützten Privatsphäre in erheblichem Maße beeinträchtigt werden. Durch die Realisierung der geplanten Gebäude würde der erforderliche Sozialabstand zu den Nachbargrundstücken nicht gewährleistet.</p>	<p>ist es völlig klar, dass Oberlieger immer mehr Einsichtsmöglichkeiten haben als der Unterlieger. Es gibt keinen sogenannten Sozialabstand. Der Landesgesetzgeber fordert über die Landesbauordnung die Einhaltung von Abstandsflächen. Diese Vorgaben nach der Landesbauordnung werden eingehalten.</p>
<p>Die Vorhabenträger weisen darauf hin, dass die Gebäudehöhe sich an der umliegenden Bebauung orientiert. Das gilt aber nur für die lichte Höhe über das Niveau der Straße „Am Kellenberg“. Dagegen steigt die wahrnehmbare Höhe der gesamten Gebäude aufgrund ihrer Erweiterung im unteren Bereich sehr wohl signifikant an. Auch der Hinweis darauf, dass die Hangböschung erhalten bleibt, ist insofern irreführend als sich Eingriffe in die Böschung durch die Baumaßnahme kaum vermeiden lassen. Die vorgelegte Planung verstößt gegen zahlreiche Festlegungen des gültigen Bebauungsplanes. Die Bebauung ragt insbesondere hangabwärts deutlich über die durch den gültigen Bebauungsplan und den außerhalb des Planes bestehenden Bestand vorgegebene Flucht hinaus. Wir können keinen Grund für diese Sonderbehandlung der Antragsteller erkennen. Es ist vielmehr zu befürchten, dass hier ein Präzedenzfall geschaffen wird, der auch künftige Gebäude im gleichen Gebiet betreffen könnte, die etwa durch Kauf oder Besitzerwechsel ganz oder teilweise abgerissen und durch neue Gebäude ersetzt werden.</p>	<p>Die geplanten Gebäude mit der reduzierten maximalen Gebäudehöhe von 253,80 m ü.NN fügen sich höhenmäßig in die vorhandene Bebauung ein. Die Oberkanten der geplanten Gebäude liegen noch etwas tiefer, als der First des Nachbargebäudes Kellenberg 10. In der Ansicht Ost „Johann-Philipp-Sonntag-Straße“ ist dies nachgewiesen.</p> <p>Der neue Bebauungsplan „Kellenberg“ orientiert sich auch an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“, muss aber dessen Festsetzungen nicht voll übernehmen. Im Bebauungsplan werden auch die neuen Planungsziele und Gestaltungsmöglichkeiten berücksichtigt. Nach der Offenlage wurden hierzu noch verschiedene Änderungen, auch aufgrund der Anregungen seitens der Öffentlichkeit, vorgenommen wie. Z.B. Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der überbaubaren Grundstücksfläche, der rückwärtigen Baugrenzen und der maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p>
<p>Wir sind nicht grundsätzlich gegen eine Schließung von Baulücken in dem genannten Gebiet und möchten den Grundstückseigentümern auch die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke nicht grundsätzlich verwehren. Sie sollte sich jedoch in den bestehenden Bestand einfügen, an die für alle anderen Bauherrn in diesem Gebiet gültigen Vorgaben halten und nicht einseitig die Investoren zu Lasten der Anlieger bevorzugen. Bürger haben einen Anspruch auf Vertrauensschutz, der nur aus wichtigem Grund übergangen werden sollte. Wir können solche Gründe, die ein Abweichen von den für alle anderen Bauherrn des Gebietes Kellenberg gültigen Regeln rechtfertigen, nicht erkennen. Wir halten es daher für sinnvoll, wenn schon vor der Offenlegung des Planes versucht wird, die Investoren zu einer maßvolleren Bebauung zu bewegen.</p>	<p>Die Stadt Emmendingen ist der Auffassung, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt. Dies gilt insbesondere nach dem die Planung nunmehr reduziert wurde.</p> <p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschiedene Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>B 2 Bürger 2 Schreiben vom 23.01.2019</p>	
<p>Der Bebauungsplan orientiert sich einseitig an den Interessen der Bauherren, die hier zwei sehr massive Baukörper errichten wollen. Besonders problematisch ist das Baufenster und die Höhe der geplanten Gebäude. Dadurch</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>rücken die Gebäude (einschließlich der Balkone) viel dichter (auf etwa 5 m) an die unteren Anlieger heran.</p> <p>Wir hoffen, dass der Stadtrat darauf hinwirken möge, für einen fairen Interessenausgleich zu sorgen und die Bauherren zu einer maßvolleren Bebauung zu bewegen.</p> <p>Wir schließen uns der Meinung des OB an: „Die Entwicklung unserer Stadt darf sich nicht an den Interessen Einzelner orientieren.“</p>	<p>Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>B 3 Bürger 3 Schreiben vom 24.01.2019</p>	
<p>Wir sind Eigentümer des Flurstücks 4018, das unmittelbar unterhalb des an die zur Bebauung im Zuge des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellenberg“ überplanten Gebiets liegt. Wir sind die durch die geplante Bebauung vermutlich am stärksten betroffenen Anlieger und verstehen nicht, weshalb hier ganz offensichtlich zwei massive, uns nahezu erdrückende Baukörper errichtet werden dürfen, die in wichtigen Punkten den Festlegungen des gültigen BP „Ziegelacker-Kellenberg- Hundsrücken“ (ZKH) widersprechen. Denn wir selbst haben uns genau an die Vorgaben des BP ZKH gehalten, müssen aber nun erleben, dass die Bebaubarkeit des Gebietes einseitig zu Gunsten der Antragsteller verändert werden soll und dabei auf uns Anlieger wenig Rücksicht genommen wird. Wir möchten betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung in diesem Gebiet sind, wenn sie sich an die Festlegungen des BP ZKH hält und in die Umgebung einfügt.</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>Wir haben aber erhebliche Bedenken gegen die offengelegte Planung. Die Baufenster für die zwei geplanten Gebäude ragen (mit den Balkonen) um etwa 5 Meter über die im BP ZKH getroffene Festlegung und die Flucht der vorhandenen Bestandsbebauung talabwärts hinaus. Damit rücken die Baukörper so dicht an die hangabwärts angrenzenden Anlieger heran wie nirgendwo sonst in der Umgebung. Die geplanten Schwimmbäder sollen sogar noch näher an die Grundstücksgrenzen (ca. 3 m) heranrücken. Durch die Heraufsetzung der GRZ von 0.3 auf 0.4 und der GFZ von 0.6 auf 0.8 erfolgt eine erhebliche Verdichtung. Die Folge ist, dass nicht, wie in der Stadtratssitzung vom 27.11.2018 behauptet (vgl. Bericht Wochenzeitung EM vom 28.11.2018), nur ein nach dem BP ZKH mögliches massives Gebäude durch zwei kleinere ersetzt wird; vielmehr sind die zwei geplanten Gebäude jedes für sich fast genau so groß wie das nach altem Plan mögliche.</p>	<p>Vergleicht man die überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ mit der reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage so ergibt sich folgendes Ergebnis:</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche im BP Z-H-K beträgt ca. 506 m² (im Zeichnerischen Teil nachgemessen). Berücksichtigt man noch den erforderlichen Grenzabstand nach LBO von mindestens 2,50 m, so ergibt sich eine überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters von ca. 474 m².</p> <p>Die o.a. neuen Baufenstergrößen von 210 m² und 213 m² ergeben zusammen eine Größe von 423 m², also ca. 51 m² weniger, als nach dem bestehenden Bebauungsplan Z-K-H über Berücksichtigung des Grenzabstandes möglich wäre.</p> <p>Die Grundflächenzahl wurde wieder mit 0,3 und die Geschossflächenzahl wieder mit 0,6 festgesetzt.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes kann daher zu Recht gesagt werden, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nicht vergrößert und dass aus einem großen Baufenster zwei kleinere Baufenster werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Besonders nachteilig für uns ist die Höhe der geplanten Gebäude. Das südliche Gebäude ragt ungefähr 16 m über das Niveau unserer Terrasse in die Höhe. Die von unten aus wahrnehmbare Höhe wirkt also für uns wesentlich bedrohlicher als die eines nach dem BP ZKH möglichen Gebäudes. Bereits die Höhe des Erdgeschosses wird so hoch über dem im BP ZKH festgehaltenen Gelände platziert, dass es möglich sein soll, schon von dort aus über die Dächer der unteren Anlieger hinwegzusehen.</p>	<p>Der Höhenunterschied ergibt sich aufgrund der vorhandenen Topographie. Selbst wenn das Gebäude tiefer liegen würde, wäre die Höhendifferenz zwischen Erdgeschoss Neubebauung und dem Nachbargrundstück nicht erheblich geringer.</p>
<p>Es sind Flachdächer vorgesehen, obwohl im gesamten Gebiet des BP ZKH Satteldächer vorgeschrieben sind. Gebäude mit Satteldächern wirken insbesondere für die unteren Anlieger weit weniger erdrückend als die hier geplanten massiven kubischen Baukörper. Kritisch beurteilen wir auch die zur Realisierung der Gebäude erforderlichen erheblichen Aufschüttungen gegenüber dem im BP ZKH festgehaltenen natürlichen Geländeprofil. Sie gehen noch weit über die bereits im Zuge einer früheren Umgestaltung des Gartens hinter unserem Grundstück vorgenommenen Aufschüttungen hinaus. Das zur Bebauung vorgesehene Gelände fällt von Süden nach Norden zunächst ab, erreicht im Bereich hinter unserem Grundstück den tiefsten Punkt und steigt dann wieder an. Daher sind dort besonders hohe Aufschüttungen geplant. Erfahrungen aus einem früheren abgeurteilten Hang zeigen aber, dass Aufschüttungen in diesem Gebiet ein hohes Risiko bedeuten. Aus diesen Gründen beurteilen wir auch die Lage der Schwimmbäder kritisch und fordern, wenn möglich, sie an anderen Stellen zu verlegen.</p> <p>Die geplanten Gebäude fügen sich also keineswegs in die gewachsene Umgebung ein. Sie werden vielmehr als zwei weithin sichtbare, kubische Fremdkörper von beträchtlichen Ausmaßen aus der Umgebung herausragen.</p> <p>Des Weiteren fragen wir uns wie weit denn das sogenannte „Abwägungsverfahren“ ist, von dem OB Schlatterer gesprochen hat. Für die Höhenangaben wie sie von Herr Kretschmer verteidigt werden, können nicht mit den in den Plänen des Vermessers übereinstimmen. Dort sollten die gemachten Höhen in den Plan korrekt übernommen werden, was unserer Meinung nach nicht der Fall ist.</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, welches Geländeprofil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Geländeauffüllungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird geschrieben:</p> <p>„Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Geländeänderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil verwiesen.</p> <p>Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügungen“ der Geländeschnitte sind keine bindenden Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestaltungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89).</p> <p>Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Geländeänderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarlichen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so dass das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Derartige Kriterien liegen hier nicht vor.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, soweit der darin liegenden Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwuchs - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123)</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, so dass die Einsprüche zurückzuweisen waren.“</p> <p>Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zugrunde gelegt. Diese entspricht auch der Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hunds Rücken“ wurde am 25.04.1989</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p> <p>Flachdächer werden, wie auch in anderen Baugebieten, zugelassen. Im Baugebiet Schlossberg gibt es bereits heute an verschiedenen Stellen Flachdächer. Es bestehen deshalb aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken im Plangebiet ebenfalls Flachdächer zuzulassen. Aus ökologischen Gründen und Gestaltungsgründen müssen diese dauerhaft begrünt werden. Über begrünte Flachdächer kann der überwiegende Teil des anfallenden Dach-Regenwassers aufgefangen und zurückgehalten werden, was sich wiederum für die angrenzenden Grundstücke positiv auswirkt (Vorgaben zur Regenrückhaltung). Die Sicht auf ein begrüntes Dach ist keinesfalls schlechter, als auf ein Ziegeldach.</p>
<p>Wir plädieren unter allen Umständen auf ein „Schaugerüst“, was doch ein einfaches und billiges Instrument ist, um den Anwohnern die „richtige“ Lage und Höhe zu zeigen. Augenscheinlich wurde das vom Investor abgelehnt was wir uns in keiner Weise erklären können. Damit würde man doch ein Stück aufeinander zugehen und falsche Vorstellungen von Lage und Höhe aus dem Weg räumen.</p>	<p>Die Aufstellung eines Schaugerüsts kann nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens festgesetzt werden. Für die Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens ist es auch nicht erforderlich. Die Planunterlagen verfügen über Schnitt- und Ansichtszeichnungen aus denen die geplanten Höherverhältnisse hervorgehen.</p>
<p>Nun hoffen wir, dass es der Stadt gelingt, die Bauherren zu einem konstruktiven und fairen Interessenausgleich zwischen Bauherren und Anliegern zu bringen.</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>B 4 Bürger 4 Schreiben vom 25.01.2019</p>	
<p>In dem Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kellenberg existiert ein gültiger Bebauungsplan. Nach diesem gültigen Bebauungsplan ist eine Bebauung des Grundstückes möglich. Der Bebauungsplan Ziegelacker Kellenberg Hundsrücken sieht keine Ausnahmen zur Bebauung vor. Das Grundstück ist also normal bebaubar, wenn sich der Eigentümer an das bestehende Baurecht hält. Es besteht keinerlei Notwendigkeit, dort so große Ausnahmen zu genehmigen. Neubauten sollen sich ja gerade auch an den Bestand der schon gebauten Häuser orientieren. Die schon gebauten Häuser entsprechen den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes.</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um einerseits die vorhandene „Baulücke“ schließen zu können und um die neuen Bauvorhaben städtebaulich einfügen zu können. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann dies abgestimmt auf die geplante Bebauung erfolgen. Eines der Planungsziele der Stadt Emmendingen ist gemäß gesetzlicher Vorgabe auch die Bebauung von noch nicht bebauten Grundstücken im Innenbereich. Jetzt besteht die Möglichkeit, in der Straße Kellenberg eine solche Baulücke schließen zu können. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes für die 2. Offenlage wurden die Festsetzungen auf die Vorhaben abgestimmt und in wesentlichen Punkten „reduziert“.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 5 Bürger 5 Schreiben vom 18.01.2019</p>	
<p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Kellenberg", Gemarkung Emmendingen, lege ich hiermit fristgerecht Widerspruch mit folgender Begründung ein: Aus den offengelegten Unterlagen ist erkennbar, dass die Planung überwiegend nur die Interessen der Investoren berücksichtigt. Das bedeutet: dieses Vorgehen geht eindeutig zu Lasten der Anlieger im Bereich der Johann Philipp Sonntag-Straße.</p> <p>Besonders möchte ich darauf hinweisen, dass die Einbeziehung des bisher nicht zur Bebauung stehenden Flächenteils (Flurstück 2873) zur Vergrößerung der bebaubaren Fläche für das geplante Gebäude problematisch ist. Die Baufenster für die neuen Gebäude halten die vorgesehene Flucht nicht ein. Sie reichen auf ca. 5 m an die unteren Nachbarn heran.</p>	<p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen. Bei dem Baugebiet „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 80er-Jahren mit größeren Baugrundstücken und überwiegend größeren Einfamilienhäusern. So fügen sich die beiden geplanten Einfamilienhäuser von der Art der Nutzung besser ein, als ein großer Geschosswohnbau mit etlichen Wohnungen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Nach der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die Festsetzungen, auch aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage „reduziert“ bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster), Rücknahme der östlichen Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude.</p> <p>Vergleicht man die überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ mit der reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage so ergibt sich folgendes Ergebnis:</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche im BP Z-H-K beträgt ca. 506 m² (im Zeichnerischen Teil nachgemessen). Berücksichtigt man noch den erforderlichen Grenzabstand nach LBO von mindestens 2,50 m, so ergibt sich eine überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters von ca. 474 m².</p> <p>Die o.a. neuen Baufenstergrößen von 210 m² und 213 m² ergeben zusammen eine Größe von 423 m², also ca. 51 m² weniger, als nach dem bestehenden Bebauungsplan Z-K-H unter Berücksichtigung des Grenzabstandes möglich wäre.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes kann daher zu Recht gesagt werden, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nicht vergrößert und dass aus einem großen Baufenster zwei kleinere Baufenster festgesetzt werden.</p>
<p>Durch die Geländeaufschüttung besteht ein sehr hohes Risiko eines Hangrutsches. Ich habe es vor Jahren erleben müssen, dass vom Grundstück Kirschner der Hang abgerutscht ist. Die Erde rutschte mit großer Wucht auf mein Grundstück und blieb ca. in einer Höhe von 1,60 m und einer Breite von 3,50 m an m einer Hauswand liegen.</p>	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbauentwürfe und der überarbeiteten Entwurfs Fassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Wird auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs der Bebauungsplan aufgestellt wird ein Präzedenzfall geschaffen der für künftige Fälle in diesem Gebiet beispielgebend ist. Damit bin ich nicht einverstanden.</p>	<p>Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mag beispielgebend sein, schafft aber nicht das Recht auf Aufstellung eines vergleichbaren Bebauungsplanes in einem anderen Bereich des Gebietes. In jedem Fall wird immer die Stadt darüber entscheiden, ob, in welcher Form und mit welchen Festsetzungen ein Bebauungsplan aufgestellt wird.</p>
<p>Ich denke an das bebaute Grundstück Kirschner direkt angrenzend an mein Grundstück das in ähnlicher Weise umgebaut werden könnte. Der Eigentümer hat schon jetzt das Hanggrundstück zu meiner Grundstücksseite verzogen und ich damit seine nutzbare Grundstücksfläche ohne rechtliche Grundlage vergrößert. Weiter wurden vom Nachbar Kirschner am Rande des veränderten Hanggrundstücks hohe Bäume gesetzt. Dabei wurden die Grenzabstände lt. des Nachbarrechts in Baden-Württemberg nicht eingehalten. Ich wurde über all die Veränderungen vom Nachbar Kirschner nie informiert.</p>	<p>Dieser Sachverhalt muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.</p>
<p>B 6 Bürger 6 Schreiben vom 27.01.2019</p>	
<p>Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan „Kellenberg“ soll den bestehenden B-Plan Ziegelacker-Kellenberg-Hunsrücken (nachstehend B-Plan Z-K-H) in einem Teilbereich ersetzen, um zwei Bauvorhaben zu ermöglichen, die in einer Vielzahl von Punkten den Festsetzungen des geltenden B-Plans Z-K-H widersprechen. Die Abweichungen sind offensichtlich so gravierend, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Bauvorhaben auf dem Wege von Befreiungen nicht geschaffen werden konnten. Vor diesem Hintergrund wäre das Einreichen einer Bauvoranfrage, die sich auf den bestehenden B-Plan Z-K-H hätte beziehen müssen, nicht zielführend im Sinne der Vorhabenträger gewesen: In diesem Fall hätten die angrenzenden Grundstückseigentümer ihre Einsprüche gegen die Bauvorhaben vor dem Hintergrund des geltenden B-Plans formulieren können.</p> <p>Stattdessen wurde dem Vorhabenträger nahegelegt, auf seine Kosten einen auf seine Vorhaben abgestimmten Bebauungsplan zu erstellen. Dementsprechend hat der Stadtrat in der Sitzung vom 20. März 2018 die Aufstellung des B-Plans „Kellenberg“ unter Billigung der Bauvorhaben beschlossen. Zwar wurde anschließend die Öffentlichkeit beteiligt, jedoch nicht im Sinne eines fairen Interessenausgleichs; vielmehr ist der Eindruck entstanden, dass die Bauvorhaben, wie vom Vorhabenträger geplant, ohne Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken der Anlieger realisiert werden sollen. Die Anlieger waren bei der Realisierung ihrer Bauvorhaben seinerzeit weitgehend an die Festsetzungen des B-Plans Z-K-H gebunden. Auch heute könnte der Vorhabenträger bei weitgehender</p>	<p>Für die Realisierung und städtebauliche Regelung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte und den Planungszielen der Stadt getroffen.</p> <p>Bei dem festgesetzten winkelförmigen Baufenster und dessen Lage auf dem Grundstück ist keine sinnvolle und vertretbare Bebauung mit zwei Wohngebäuden und Grundstücksteilung möglich. Dafür wird der Bereich überplant und es werden zwei kleinere Baufenster auf dem geteilten Grundstück festgesetzt. Durch die reduzierte Größe der Baufenster zur 2. Offenlage ist die Gesamtgröße der Baufenster mit 423 m² geringer, als das vorhandene große Baufenster mit ca. 506 m².</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Einhaltung dieser Festsetzungen zwei Bauvorhaben realisieren und damit den zusätzlichen Wohnraum, den die Stadt zweifellos benötigt, schaffen, zwar weniger voluminös, dafür jedoch erschwinglicher und sich besser in die Umgebung einfügend.</p>	
<p>Wenn der im Entwurf vorliegende B-Plan „Kellenberg“ als Satzung beschlossen wird, sind Einsprüche gegen die Bauvorhaben im Zuge des sich anschließenden Bauantragsverfahrens nicht mehr durchzusetzen, weil der B-Plan „Kellenberg“ genau diese Bauvorhaben beinhaltet. Bei zurückliegenden Anhörungen wurde häufig kritisiert, dass sich die vorgetragenen Bedenken auf Details der Bauvorhaben beziehen würden und daher nicht im Zusammenhang mit dem B-Plan vorzubringen seien. Diese Auffassung ist unseres Erachtens nicht zutreffend, da die von den Anliegern vorgetragenen Einwendungen gegen die Bauvorhaben von dem Bebauungsplan, der ausdrücklich „vorhabenbezogen“ zu verstehen ist, nicht zu trennen sind. Somit sind die Einsprüche gegen die Bauvorhaben im engeren Sinne gleichsam als Einsprüche gegen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zu verstehen.</p>	<p>Die Öffentlichkeit und somit auch die direkt betroffenen Angrenzer hatten bisher nicht nur über gesetzlich vorgegebenen frühzeitigen Beteiligung und die Offenlage, sondern auch über eine Besichtigung mit Besprechung und Erläuterung sowie über die Beteiligung des Bürgerforums die Möglichkeit gehabt, zum Bebauungsplan und die beiden Bauvorhaben Stellung zu nehmen.</p>
<p>Wir wenden uns gegen das Vorgehen, einen bestehenden B-Plan in Teilbereichen durch das Aufstellen eines auf jeweils einen Teilbereich bezogenen neuen Bebauungsplanes außer Kraft zu setzen und damit die berechtigten Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer zu unterlaufen. Ein öffentliches Interesse jenseits der Anliegerinteressen ist in diesen Fällen nicht gegeben. Jeder Grundstückseigentümer hat sich unseres Erachtens weitestgehend an die Festsetzungen eines bestehenden Bebauungsplans zu halten und muss seitens der Stadtverwaltung gegebenenfalls daran erinnert werden. In diesem Sinne dürften seitens der Stadt auch nur untergeordnete Befreiungen erteilt werden.</p> <p>Im Fall des hier im Entwurf vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Kellenberg“ bleibt den angrenzenden Grundstückseigentümern nur die Hoffnung, dass der Stadtrat mehrheitlich diesem in der vorliegenden Fassung nicht zustimmt.</p>	<p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen. Bei dem Baugebiet „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 80er-Jahren mit größeren Baugrundstücken und überwiegend größeren Einfamilienhäusern. So fügen sich die beiden geplanten Einfamilienhäuser von der Art der Nutzung besser ein, als ein großer Geschosswohnbau mit etlichen Wohnungen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Nach der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die Festsetzungen, auch aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage „reduziert“ bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster), Rücknahme der östlichen Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude.</p>
<p>B 7 Bürger 7 Schreiben vom 27.01.2019</p>	
<p>Das Planungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Kellenberg grenzt unmittelbar an das Grundstück meiner Eltern, sodass ich die örtlichen Verhältnisse dort sehr gut kenne. Im Rahmen der Offenlage erhebe ich folgende Einwände gegen das Planungsvorhaben:</p>	<p>--</p>
<p>1. Nach Durchsicht der öffentlich zugänglichen Unterlagen gehe ich davon aus, dass das Planvorhaben lediglich privaten Interessen der Eigentümer der Grundstücke im</p>	<p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Plangebiet dient. Das ist nicht zulässig. Nach den gesetzlichen Regelungen sind Bauleitpläne nur dann aufzustellen, wenn und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB). Das gilt auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne (vergl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, BauGB, 13. Aufl. 2016, § 12 Rn 5). Bauleitpläne, die ausschließlich privaten Interessen dienen, sind deshalb unzulässig. Gefälligkeitsplanungen, bei denen die Gemeinde lediglich einem Wunsch des Grundstückseigentümers nachkommen will, sind nicht zulässig (so ausdrücklich Dirnberger in BeckOK BauGB, Stand 01.11.2018, § 1 Rn 39). Der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kellenberg kann ich die Erforderlichkeit des Planvorhabens für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht entnehmen. In der Begründung heißt es unter Ziff. 1 „Erfordernis der Planaufstellung“ lediglich, die geplanten Bauvorhaben würden dem derzeit geltenden Bebauungsplan widersprechen. „Daher“ müssten für die Realisierung der Bauvorhaben neue planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. Eine über das private Interesse der Bauherren hinausgehende Begründung der Erforderlichkeit findet sich nicht.</p>	<p>Bei dem Baugebiet „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 80er-Jahren mit größeren Baugrundstücken und überwiegend größeren Einfamilienhäusern. So fügen sich die beiden geplanten Einfamilienhäuser von der Art der Nutzung besser ein, als ein großer Geschosswohnbau mit etlichen Wohnungen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Nach der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die Festsetzungen, auch aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage „reduziert“ bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster), Rücknahme der östlichen Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude.</p>
<p>2. Eine Abwägung der (privaten) Interessen der Eigentümer der Grundstücke im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Interessen der Eigentümer und Bewohner der angrenzenden Grundstücke kann ich der Begründung ebenfalls nicht entnehmen. Eine solche Abwägung wäre allerdings erforderlich. Denn gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Regelung gilt auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vergl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, aaO, 8 12 Rn 5). Öffentliche Belange, die für die Planung sprechen würden, konnte ich der Begründung überhaupt nicht entnehmen. Aber auch eine Abwägung der privaten Belange der Eigentümer der benachbarten Grundstücke im und außerhalb des Plangebietes hat offenbar nicht stattgefunden. Aus den offengelegten und im Internet verfügbaren Unterlagen entnehme ich, dass geplant ist, im Plangebiet zwei Gebäude zu errichten, die wesentlich größer sind und vor allem viel dichter an die unteren Anlieger heranrücken als es nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan möglich wäre. Damit ist zwangsläufig eine erhebliche Beeinträchtigung der Interessen der Eigentümer und Bewohner der an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke verbunden. Weshalb die Interessen der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet derart die Interessen der Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke überwiegen</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Bauflächen, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage. Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
würden, dass dies die Änderung der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes rechtfertigen könnte, wird nicht erläutert und ist mir nicht nachvollziehbar.	
B 8 Bürger 8 Schreiben vom 30.01.2019	
Wir sind Anlieger des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Kellenberg“ überplanten Gebietes und haben die offengelegten Unterlagen eingesehen. Wir möchten betonen, dass wir nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung im Planungsgebiet sind, haben aber erhebliche Bedenken gegen die vorgelegte Planung.	--
Durch den BP „Kellenberg“ wird der gültige BP „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ (ZKH) außer Kraft gesetzt, um dort zwei sehr große Gebäude zu errichten, die nicht nur das Erscheinungsbild des Gebietes nachhaltig verändern werden, sondern auch erhebliche Nachteile für uns Anlieger zur Folge haben.	<p>Nach der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs (Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe) können keine „sehr großen Gebäude“ mehr entstehen, als dies noch in der Fassung der Offenlage mit den beiden größeren Baufenstern möglich gewesen wäre.</p> <p>Die Errichtung eines Attikageschosses statt einem Dachgeschoss mit Satteldach unter Berücksichtigung einer sich einfügenden Gebäudehöhe wird nicht als „erheblichen Nachteil für die Nachbarn“ angesehen.</p>
<p>1. Verschiebung der Grenzen, Gebäudegrößen</p> <p>In der Stadtratssitzung am 27.11.2018 wurde behauptet (vgl. Bericht Wochenzeitung EM vom 23.11.2018), dass ein nach dem alten BP ZKH mögliches massives Bauvorhaben durch zwei kleinere ersetzt werde, die deutlich besser in die Umgebung passen. Das ist falsch. Denn für einen fairen Vergleich muss man die nach altem und neuem Plan überbaubaren Flächen miteinander vergleichen. Es ist nämlich nicht richtig, dass durch den vorhabenbezogenen BP Kellenberg nur ein im BP ZKH ausgewiesenes großes Baufenster in zwei kleinere aufgeteilt wird. Vielmehr wird die südliche Grenze in einen nach dem BP ZKH nicht zur Bebauung vorgesehenen Teil des Flurstücks 2873 hinein verschoben und an der nördlichen Grenze ein Streifen des Außenbereichsgrundstückes Flst.Nr.1814/2 als Baufläche hinzugenommen. So entstehen aus einem nach den Planvorgaben des BP ZKH bebaubaren Grundstück mit 1.174 qm zwei Baugrundstücke mit insgesamt 1.614 qm, die außerdem wesentlich dichter bebaut werden dürfen. Weil im BP ZKH die GRZ mit 0.3 festgesetzt ist, ergibt sich eine überbaubare Fläche von 352 qm; im BP Kellenberg ist die GRZ aber mit 0.4 festgesetzt, sodass sich eine überbaubare Fläche von insgesamt 645 qm ergibt. Und diese Werte dürfen (mit Nebenanlagen) sogar noch um bis zu 80% überschritten werden. Nach dem alten Plan könnte ein Gebäude mit 704,40 qm Wohnfläche, nach dem neuen Plan können aber zwei Gebäude mit je</p>	<p>Vergleicht man die überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ mit der reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage so ergibt sich folgendes Ergebnis:</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche im BP Z-H-K beträgt ca. 506 m² (im Zeichnerischen Teil nachgemessen). Berücksichtigt man noch den erforderlichen Grenzabstand nach LBO von mindestens 2,50 m, so ergibt sich eine überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters von ca. 474 m².</p> <p>Die o.a. neuen Baufenstergrößen von 210 m² und 213 m² ergeben zusammen eine Größe von 423 m², also ca. 51 m² weniger, als nach dem bestehenden Bebauungsplan Z-K-H unter Berücksichtigung des Grenzabstandes möglich wäre.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes ist im Ergebnis festzuhalten, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nicht vergrößert und dass aus einem großen Baufenster zwei kleinere Baufenster festgesetzt werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>645 qm Wohnfläche gebaut werden. Es können durch den neuen Plan also zwei Gebäude entstehen, die jedes für sich fast die gleiche Größe haben wie ein nach dem BP ZKH mögliches Gebäude.</p>	
<p>2. Maß der baulichen Nutzung Die Heraufsetzung der GRZ von 0.3 auf 0.4 und der GFZ von 0.6 auf 0.8 führt zu einer Verdichtung, die weit über das hinausgeht, was im BP ZKH zulässig und in der Bestandsbebauung außerhalb des BP realisiert ist. Das ist eine massive Verdichtung gegenüber der im BP ZKH überall möglichen baulichen Nutzung sowie der Bestandsbebauung außerhalb des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe.</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung wurden neben den deutlichen Verkleinerungen der überbaubaren Grundstücksflächen um über 42 % im Vergleich zur Fassung der Offenlage auch die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Selbst bei einer hundertprozentigen Bebauung der Baufenster wird die GRZ von 0,3 nicht erreicht.</p>
<p>3. Lage und Größe der Baufenster Der BP ZKH weist im Bereich des nördlichen Gebäudes B ein Baufenster von 15 m Tiefe aus, das von der unteren Grundstücksgrenze etwa 10 m entfernt ist. Die offengelegten Pläne zeigen, dass das Baufenster für das neue nördliche Gebäude B (mit Balkonen und Überdachungen) um ca. 4 m hangabwärts über das nach altem Plan Mögliche hinausragt und bis auf etwa 6 m an die untere Grundstücksgrenze heranreicht. Die Nebenanlagen (Schwimmbäder) reichen noch 2,50 m weiter nach unten und rücken bis auf etwa 3,50 m an die untere Grundstücksgrenze heran. Das Baufenster für das südliche Gebäude A überlappt sich nur zu einem kleinen Teil mit dem im BP ZKH ausgewiesenen Baufenster. Das Baufenster für das Gebäude A ragt weit darüber hinaus. Es sollte sich jedoch ebenfalls an die durch den BP ZKH und die Bestandsbebauung vorgegebene Flucht halten und nicht (mit Balkonen und Überdachungen) um etwa 4m hangabwärts verschoben und vergrößert werden. Das Gebäude A und die Nebenanlagen würden sonst ähnlich dicht an die unteren Grundstücksgrenzen heranrücken wie bei Gebäude B.</p>	<p>Die Reduzierung der Baufenster auf der Ostseite (Hangseite) betragen: - beim südlichen Baufenster ca. 1,80 m bzw. 5,00 m - beim nördlichen Baufenster ca. 4,00 m</p> <p>Die Baufenstertiefen betragen: - beim südlichen Baufenster zwischen 9,50 m und 16,50 m - beim nördlichen Baufenster zwischen 9,50 m und 15,75 m</p> <p>Für die geplanten Schwimmbecken wird eine maximal zulässige Höhe „Oberkante Beckenrand“ von 241,75 m ü.NN festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die geplanten Schwimmbecken sich höhenmäßig in das vorhandene Gelände einfügen.</p>
<p>4. Sozialabstand zu den unteren Anliegern Die geplanten Gebäude dürfen wesentlich höher sein als es nach dem BP ZKH möglich wäre (s.u.). Es gibt in der gesamten Umgebung keinen einzigen Fall, wo zwei derart massive Baukörper ähnlich dicht an die hangabwärts angrenzenden Anlieger heranrücken. Vielmehr grenzen in der Regel die talseitig zweistöckigen Gebäudefronten an die Erschließungsstraße, sodass zwischen den Gebäuden nicht nur wie hier beantragt ein schmaler Hangstreifen liegt. Durch die geplante Bebauung werden die hinteren Grundstücksseiten der unteren Anlieger komplett von oben einsehbar, sodass die Bewohner somit in ihrer geschützten Privatsphäre in erheblichem Maße beeinträchtigt werden. Durch die Realisierung der geplanten Gebäude</p>	<p>Die Reduzierung der Baufenster auf der Ostseite (Hangseite) beträgt: - beim südlichen Baufenster ca. 1,80 m bzw. 5,00 m - beim nördlichen Baufenster ca. 4,00 m</p> <p>Der erforderliche Sozialabstand ist gewährleistet. Die Vorgaben der Mindestabstände (Bauwich) nach der Landesbauordnung werden eingehalten.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>würde der erforderliche Sozialabstand zu den Nachbargrundstücken nicht gewährleistet.</p>	
<p>5. Gebäudehöhen Besonders kritisch zu beurteilen sind die Höhen der geplanten Gebäude. Für einen fairen Vergleich muss man die Höhe eines Gebäudes heranziehen, das nach den Festsetzungen des BP ZKH möglich wäre. Ein derartiger Vergleich wurde vom Planer während der Präsentation in der Stadtratssitzung am 27. 11. 2018 vorgenommen (dargestellt in Folie 15 der Präsentation in der Stadtratssitzung). Ferner enthält die Begründung (Textteil der Offenlage unter Ziffer 5.2.1) einen Vergleich der Höhenangaben (siehe auch die korrigierte Stellungnahme der Verwaltung zur Diskussion über die Gebäudehöhe im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit). Beide Darstellungen sind inkorrekt. Denn es werden die Festlegungen des BP ZKH auf Geländebeziehungen angewandt, die gegenüber denen, die im BP ZKH festgehalten sind, erheblich verändert wurden. Offensichtlich sind nach Aufstellung des BP ZKH massive Auf-füllungen erfolgt, die als Baumaßnahme hätten genehmigt werden müssen. Unserem Kenntnisstand liegt eine Genehmigung dafür aber nicht vor. Soweit sie das Flurstück 2873 betrifft, hät-ten wir als unmittelbare Anlieger dazu gehört werden müssen, was nicht geschehen ist. Für einen Vergleich dessen, was nach bisheri-gem Recht möglich war, muss man also das im BP ZKH festgehaltene Gelände-profil heranzie-hen und darf nicht die Festlegungen des BP ZKH auf das veränderte Gelände-profil anwen-den. Nur so kann man zu einem wirklich fairen Vergleich der beiden Zustände (vor und nach BP Änderung) kommen. Aus den offengelegten Plänen kann man schlie-ßen, dass die beiden geplanten Gebäude nicht wie behauptet um 0.33 m niedriger sind als ein nach den Vorgaben des BP ZKH mögliches Ge-bäude, sondern wesentlich höher (um mehr als 2,50 m). Durch die veränderte Dachform rücken die höchsten Punkte der geplanten Gebäude (östli-che Kante des Dachs des Attikageschosses) auf etwa 10 m an die untere Grundstücksgrenze, und damit wesentlich näher an die un-tere Grundstücksgrenze heran als der First des Satteldaches eines nach dem BP ZKH möglichen Gebäudes. Diese höchsten Punkte ragen etwa 14 m beim nördlichen Gebäude B und etwa 17 m beim südlichen Gebäude A über die Terrassenböden der unteren Anlieger. Die Ge-schoss- und Gebäudehöhen wurden offenbar so gewählt, dass es möglich wird, schon vom Untergeschoss aus über die Dächer der Häuser der unteren Anlieger hinwegzuschauen. Die zu-lässigen Gebäudehöhen sollten wesentlich her-abgesetzt werden.</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, wel-ches Gelände-profil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Geländeauffüllungen auf dem Grundstückstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird ge-schrieben: „Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Gelände-veränderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungs-vorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflä-chen im zeichnerischen Teil verwiesen. Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügung-“ der Geländeschnitte sind keine bindenden Fest-setzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestal-tungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Fest-setzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teil-nehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89). Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Gelände-veränderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammen-hang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarli-chen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so daß das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Der-artige Kriterien liegen hier nicht vor. Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, so-weit der darin liegenden Abweichungen von der natür-lichen Geländeoberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwichts - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123) Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschrif-ten verletzt werden, so daß die Einsprüche zurückzu-weisen waren.“</p> <p>Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zu-grunde gelegt. Diese entspricht auch der Höhenauf-nahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegel-acker-Kellenberg-Hunds-rücken“ wurde am 25.04.1989 als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p>
<p>6. Dachformen Es werden Flachdächer vorgeschrieben (Text-teil 6.1), obwohl im gesamten Gebiet des BP</p>	<p>Satteldächer werden, wie auch in anderen Baugebie-ten, zugelassen. Aus ökologischen Gründen und Gestaltungsgründen müssen diese dauerhaft begrünt</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>ZKH und in der unmittelbaren Umgebung außerhalb des BP ZKH Satteldächer festgesetzt und realisiert worden sind. Der Vorteil von Satteldächern bei einer Hangbebauung liegt darin, dass die Dachform das Hangprofil aufnimmt und die Dachfirste (also die höchsten Gebäudepunkte) von Gebäuden mit Satteldächern im Hangprofil verschwinden und insbesondere für die unteren Anlieger weniger erdrückend wirken (s.o.).</p>	<p>werden. Über begrünte Flachdächer kann der überwiegende Teil des anfallenden Dach-Regenwassers aufgefangen und zurückgehalten werden, was sich wiederum für die angrenzenden Grundstücke positiv auswirkt (Vorgaben zur Regenrückhaltung). Die Sicht auf ein Grasdach ist keinesfalls schlechter, als auf ein Ziegeldach.</p>
<p>7. Aufschüttungen Zur Realisierung der Gebäude sind erhebliche Aufschüttungen gegenüber dem im BP ZKH festgehaltenen natürlichen Geländeprofil erforderlich, und zwar über die bereits im Zuge einer früheren Umgestaltung des Gartens offenbar vorgenommenen Aufschüttungen hinaus. Weil das Gelände (vom bestehenden Haus auf Flurstück 2873) nach Norden hin zunächst fällt und dann (zum Haus auf Flurstück 4019) wieder ansteigt, lässt sich das südliche Gebäude A nur realisieren, wenn das Gelände im „Tal“ bis auf die Höhe des Erdgeschosses (also um etwa 2.80 m über das im BP ZKH festgehaltene Profil hinaus) aufgeschüttet wird. Auch die Realisierung des nördlichen Gebäudes B erfordert massive Aufschüttungen. Wir haben erhebliche Bedenken gegen diese Aufschüttungen. Das betrifft insbesondere die Textziffer 2.3.2 des Textteils der Offenlage („Talseitig dürfen die Grundstücke bis auf das Niveau des Untergeschosses aufgefüllt werden“, also bis auf 243,83 m über NN). Denn Aufschüttungen und insbesondere der Bau von Schwimmbädern sind außerordentlich kritisch, weil die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet sehr schwierig sind. (Vgl. auch Textziffer 3.11 „Hinweise zum Baugrund“.) Dass hier berechtigte Befürchtungen bestehen, ist auch eine Folge von Erfahrungen aus der Vergangenheit mit dem inzwischen verstorbenen Eigentümer des Flurstücks 2873. 1998 ist in Folge eines Lecks in einer Gartenbewässerungsanlage der gesamte unterhalb seines Hauses von ihm aufgeschüttete Hang abgerutscht, die an der Böschungskante stehenden Tannen sind auf unser Hausdach gefallen und das Erdreich auf unsere Terrasse. Man stelle sich einmal vor, was passieren könnte, wenn im Bereich eines der Schwimmbäder ein Leck entstehen würde! Wir fordern daher eine Verlegung der Schwimmbäder.</p>	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbauentwürfe und der überarbeiteten Entwurfs Fassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p>
<p>8. Erhalt der östlichen Böschung Die mehrfach (z.B. während der Präsentation zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit am 27.09.2018) geäußerte Versicherung, dass die östliche Böschung erhalten bleibt und kein Eingriff durch die Baumaßnahme erfolgt, ist insofern wenig überzeugend, als der Bau der Schwimmbäder ebenso wie die zum Bau der Gebäude erforderlichen Aufschüttungen ohne</p>	<p>In die Fassung der Offenlage wurde die örtliche Bauvorschrift zur Geländeauffüllung auf der Ostseite aufgenommen. Diese wurde aufgenommen, um das Gelände bis zur Oberkante Fußboden anböscheln zu können, nicht aber mit Hilfe von Stützmauern, wie in Schnittansichten der Stellungnahme dargestellt, aufzufüllen. Die örtliche Bauvorschrift wird gestrichen. Ein Eingriff in den östlichen Böschungsbereich wird nicht zulässig sein. Die östliche Böschung muss erhalten bleiben um</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>einen solchen Eingriff nicht realisierbar erscheinen. Das kann man auch der Ziffer 1.11 des Textteils (Pflanzgebote) entnehmen.</p>	<p>und während der Bauphase gesichert werden. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan Hinweise seitens des Bodengutachtens, die nach der Offenlage ergänzt wurden.</p> <p>Böschungsauffüllungen, wie befürchtet und in den beigefügten Schnittansichten der Stellungnahme dargestellt, sind somit nicht zulässig und möglich.</p>
<p>9. Schlussbemerkung Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ursprünglich nicht für die Realisierung einzelner Wohnbauvorhaben eingeführt worden und in dieser Form nach unserer Kenntnis auch in Emmendingen bisher dafür noch nicht genutzt worden. Daher befürchten wir, dass künftig auch an anderen Stellen in Emmendingen Bauherren auf die gleiche Weise versuchen werden, gültige BP zu ihren Gunsten zu verändern, ohne dass dafür ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Ferner kann die Genehmigung der hier offengelegten Pläne und der Bau der zwei Gebäude dazu führen, dass die Bebauung auch außerhalb des Planungsgebiets in ganz ähnlicher Weise zum Nachteil für die Anwohner verdichtet und verändert wird. Bauherren außerhalb eines BP in unmittelbarer Nähe könnten dann nämlich zur Realisierung ihres Bauvorhabens eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB einfordern und darauf hinweisen, dass es sich in die (inzwischen massiv veränderte) Umgebung einfügt.</p> <p>Anlieger und Nachbarn haben frühzeitig Bedenken gegen die Planung artikuliert. Aber die Stadt EM hat bisher leider die Planung der Vorhabenträger weitgehend unreflektiert übernommen. Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt in § 1 (7) vor, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Und diese Vorschriften gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Wir hoffen, dass die Stadt diesem Erfordernis Rechnung trägt und eine Überarbeitung der Planung veranlasst, die auch die Interessen der Anlieger angemessen berücksichtigt.</p>	<p>Die Planungshoheit liegt allein bei der Stadt Emmendingen, die die Aufstellung von Bebauungsplänen beschließt.</p> <p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>B 9 Bürger 9 Schreiben vom 30.01.2019</p>	
<p>Mit der Aufstellung des BP „Kellenberg“ soll in einem Teilbereich auf der Gemarkung Emmendingen der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ziegelacker- Kellenberg-Hundsrücken“ (BP ZKH), aufgrund der vorgelegten Bauplanung eines einzelnen Bauinteressenten geändert werden.</p> <p>Vor der Darlegung unserer Stellungnahme möchten wir betonen, dass wir grundsätzlich für eine maßvolle und mit den Nachbarn/Anwohnern fair abgestimmte Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet Kellenberg sind. Jedoch</p>	<p>--</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>gibt es eine Vielzahl von Bedenken und Einwänden gegen den offengelegten, „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg“ die bereits im Vorfeld von den Anliegern/Nachbarn eingebracht, jedoch bisher nicht berücksichtigt wurden.</p>	
<p>1. Interessensabwägung In der Neujahrsansprache 2019 des OB S. Schlatterer warb dieser für einen fairen Dialog bei anstehenden wichtigen Themen. Seine Worte: „Die Entwicklung unserer Stadt darf sich nicht an den Interessen Einzelner orientieren“. Im vorhabenbezogenen BP finden wir die (öffentlichen) Interessen der Nachbarn und Anlieger kaum oder gar nicht berücksichtigt.</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>2. Rücksichtnahmegebot gem. § 15 BauNVO. Die Lage und Größe der Baufenster zeigen, dass die neuen Gebäude um bis zu Am hangabwärts über das nach BP ZKH mögliche Maß hinausragen. Wo bleibt die Einhaltung der Bauabstände zu den Nachbarn auf ein sozialverträgliches Maß? In dem vorgelegten BP Kellenberg fehlt, im Hinblick auf den bestehenden BP ZKH, das Gebot der Rücksichtnahme gem. § 15 BauNVO. Das Rücksichtnahmegebot ordnet eine individuelle Prüfung des Bauvorhabens an. So soll ein einvernehmliches Nebeneinander verschiedener Bauvorhaben in einem Baugebiet geregelt werden. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Rücksichtnahmegebot ausgehebelt. Ist der TA und die Stadträte/Stadträtinnen von dieser Tatsache in allen Einzelheiten unterrichtet worden?</p>	<p>Auch hier wird auf die Besprechung am 20.03.2019 der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes verwiesen.</p>
<p>3. Gebäudehöhe und Geländeprofil. Durch erhebliche Aufschüttungen wurden vor einigen Jahren die Geländeprofile vom Grundstücksinhaber durch eine Gartenbaufirma verändert. Diese veränderten Geländeprofile können unserer Meinung nach unmöglich als Bezugspunkte für die Höhenermittlung der geplanten Gebäude dienen, da diese demzufolge nun ca. 4m höher werden könnten. Wir fordern eine eingehende Prüfung der Höhenlinien nach dem ursprünglichen Geländeverlauf.</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, welches Geländeprofil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Geländeauffüllungen auf dem Grundstückstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird geschrieben: „Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Geländeänderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil verwiesen. Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügungen“ der Geländeschnitte sind keine bindenden Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestaltungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89). Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Geländeänderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarlichen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so daß das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Derartige Kriterien liegen hier nicht vor.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, soweit der darin liegenden Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwuchs - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123)</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, so daß die Einsprüche zurückzuweisen waren.“</p> <p>Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zugrunde gelegt. Dieses entspricht auch der Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ wurde am 25.04.1989 als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p>
<p>4. Gefahrenabwägung Schwimmbäder und extreme Hangbebauung Mit dem Bau von zwei Schwimmbädern im Hangbereich findet ein massiver Eingriff in die bestehende Bebauung statt. Durch die 2 Schwimmbäder an den geplanten Häusern und den darunter (talseits) liegenden Häusern und Grundstücken wird der Hang massiv (ca. je 50.000 t + Baumaterial Befestigung) verdichtet und belastet, so- dass eine erhebliche Gefahr für die direkten Anwohner entsteht. Schon einmal ist dieser Hang mit wesentlich weniger „Belastung“ ins Rutschen gekommen und die Anlieger mussten die Aufräumarbeiten und Befestigungsarbeiten dulden und ertragen.</p>	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbautentwürfe und der überarbeiteten Entwurfs Fassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p>
<p>5. Präzedenzfall „Vorhabenbezogener BP Kellenberg“ Es ist zu befürchten, dass durch den „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg“ ein Präzedenzfall für alle Bebauungspläne auf der Gemarkung Emmendingen geschaffen wird! Alle zukünftigen Bauinteressenten werden sich auf den „BP Kellenberg“ berufen, falls dieser zur Anwendung kommen sollte. Ist sich die Stadtverwaltung bzw. sind sich die Stadträte bewusst, dass sich ihre positive Entscheidung für einen Vorhabenbezogenen BP zum Maßstab anderer „Fälle“ entwickeln kann. Wir bitten hiermit um eine eingehende Prüfung der vorhabenbezogenen Planungen im Hinblick auf eine Grundsatzentscheidung bzgl. der zukünftigen Stadtentwicklung.</p>	<p>Es liegt allein im Ermessen der Stadt, wo und wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Stadt wird dies in jedem Einzelfall prüfen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Aufgrund der vorgetragenen Bedenken, können wir dem „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg“ in der vorliegenden Fassung nicht zustimmen und bitten die Stadtverwaltung, den Bebauungsplanentwurf im allgemeinen öffentlichen Interesse zu überarbeiten.</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschiedene Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>B 10 Bürger 10 Schreiben vom 30.01.2019</p>	
<p>In Kenntnis des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ziegelacker- Kellenberg-Hundsrücken (BP ZKH) und nach der Durchsicht des ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplans möchten wir Ihnen hiermit unsere Bedenken zur Kenntnis bringen.</p>	<p>--</p>
<p>1. Generell gibt es keine Einwände gegen eine Bebauung nach dem bestehenden Bebauungsplan. Jedoch sollten die Interessen der Nachbarn und Anlieger berücksichtigt und gewahrt werden, was in diesem Fall kaum oder gar nicht zutreffend ist.</p> <p>2. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan weicht der vorhabenbezogene Bebauungsplan in folgenden Punkten ab:</p> <p>2.1 Errichtung von zwei Gebäuden statt ursprünglich einem Gebäude.</p> <p>2.2 Verschiebung des Baufensters Hang abwärts um bis zu 4m.</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschiedene Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>2.3 Gebäudehöhen sollten nach dem bestehenden Bebauungsplan ausgeführt werden und nicht nach den nachträglich veränderten Geländeprofilen, sprich durchgeführten Aufschüttungen.</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, welches Geländeprofil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Geländeauffüllungen auf dem Grundstückstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird geschrieben:</p> <p>„Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Geländeänderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil verwiesen.</p> <p>Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügungen“ der Geländeschnitte sind keine bindenden Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestaltungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89).</p> <p>Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Geländeänderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarlichen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so daß das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Derartige Kriterien liegen hier nicht vor.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, soweit der darin liegenden Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwichts - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123)</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, so daß die Einsprüche zurückzuweisen waren.“</p> <p>Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zugrunde gelegt. Diese entspricht auch der Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ wurde am 25.04.1989 als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p>
<p>2.4 Die unter 2.3 angeführten Gebäudehöhen (Plan: 10,65m) werden durch die - vom üblichen Standard abweichenden - lichten Raumhöhen von über 3m (Plan: 3,485m) erreicht. Hier stellt sich die Frage, gibt es plausible Gründe dafür, warum so eine lichte Raumhöhe gewählt wurde, die das Erscheinungsbild und die Struktur der vorhandenen Bebauung so nachhaltig negativ prägen würden.</p> <p>Nach heutigen energiewirtschaftlichen Gesichtspunkten im allgemeinen Wohnungsbau ist man bestrebt, solche Raumhöhen zu vermeiden, da sie sich nur nachteilig auf die Nebenkosten oder Unterhaltskosten auswirken, es sei denn, man bewegt sich im „Luxuswohnbaubereich“, was, wenn man den Bauherren kennt, durchaus zutreffend sein könnte.</p>	<p>Bei der weiteren Ausarbeitung des Hochbautentwurfs wurde die maximal zulässige Geschosshöhe reduziert. Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf konnte daher die maximal zulässige Gebäudehöhe von 254,50 m ü.NN um 0,70 m auf 253,80 m ü.NN reduziert werden.</p>
<p>2.5. Durch den Bau von zwei Gebäuden und den im Hangbereich darunter liegenden geplanten beiden Schwimmbädern kommt es zu einer erheblichen Steigerung der Massendruckverhältnisse und kann damit zu einer Gefährdung der Hang abwärts liegenden Anwesen führen.</p>	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbautentwürfe und der überarbeiteten Entwurfs Fassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p>
<p>3. Da sich in der Offenlegung keine konkreten Hinweise auf die Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebot - Baurecht 815 BauNVO finden ließ, aus der eine individuelle</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebau-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Prüfung des Bauvorhabens ersichtlich gewesen wäre, sollten die genannten Punkte 2.1 - 2.5 nochmals mit den Anliegern und Nachbarn konkret besprochen werden.</p> <p>Bezogen auf die oben genannten Punkte und Bedenken können wir dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kellenberg nicht zustimmen und bitten daher die Stadtverwaltung, im Interesse aller Beteiligten und zukünftigen Bauvorhaben, diesen Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten.</p>	<p>ungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschiedene Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>B 11 Bürger 11 Schreiben vom 31.01.2019</p>	
<p>Gegen eine Bebauung der Grundstücke nach dem bisher bestehenden Bebauungsplan haben wir nichts einzuwenden. Bei einer Änderung des bisherigen Bebauungsplans sollte man sich, so weit als möglich, an die bisher geltenden und vorgesehenen Richtlinien halten. Schließlich wusste ja jeder vor Kauf bzw. Investition, welche Bebauung möglich ist. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollte genau geprüft werden, in welchem Maße den bisherigen Anwohnern, welche sich alle an den bestehenden Bebauungsplan gehalten haben, eine Veränderung zumutbar ist.</p>	<p>Siehe Beschlussempfehlungen zu den einzelnen aufgeführten Anregungen</p>
<p>Folgende Punkte geben wir zu bedenken: In der Stadtratssitzung vom 27.11.2018 wurde dargelegt, dass das bisher vorhandene Baufenster einfach verschoben und anderstweitig angeordnet wird. Dies können wir leider nicht erkennen. Bei der Verschiebung erfolgt unserer Meinung nach auch eine Vergrößerung des Baufensters. Außerdem wurde die GRZ von 0,3 auf 0,4 erhöht. Zudem soll es zu einer Erhöhung der GFZ von 0,6 auf 0,8 kommen. Durch diese massive Verdichtung wird die Qualität des bestehenden Wohngebietes stark beeinträchtigt. Bei der Verdichtung ist zu berücksichtigen dass diese hier nicht dazu dient, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es sollen keine Mehrfamilienhäuser mit mehreren einzelnen Wohneinheiten entstehen. Hier geht es um zwei Einfamilienhäusern in einer der besten Lagen Emmendingens.</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung wurden neben den deutlichen Verkleinerungen der überbaubaren Grundstücksflächen um über 42 % im Vergleich zur Fassung der Offenlage auch die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Selbst bei einer hundertprozentigen Bebauung der Baufenster wird die GRZ von 0,3 nicht erreicht. Von einer „massiven Verdichtung“ kann daher nicht mehr gesprochen werden.</p> <p>Bei dem Wohngebiet handelt es sich um reines Wohngebiet mit einer überwiegend gehobenen Einfamilienhausbebauung. Die beiden Gebäude sind ebenfalls freistehende Einfamilienhäuser und fügen sich daher in den Bestand ein.</p>
<p>Die Grünfläche, welche nördlich vom geplanten Bauvorhaben liegt, kann durchaus als Gartenfläche zugeteilt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Fläche nicht als Abstandsfläche für das nördliche Gebäude verwendet wird. Ferner muss gewährleistet sein, dass hier auch weiterhin keine Baumöglichkeit (außer Gartenhäuschen) besteht, da diese Grünfläche mit diversen Hecken, Büschen und Bäumen schließlich seit Jahrzehnten Unterschlupf für zahlreiche Tiere und Kleinstlebewesen bietet. Das Anbringen von vier Nistkästen dürfte hier keinen ausreichenden Ersatz darstellen.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahme wurde mit dem Landratsamt untere Naturschutzbehörde abgestimmt. Das Anbringen von vier Nistkästen ist eine Vorgabe des Landratsamtes untere Naturschutzbehörde. I Rahmen der Offenlage wurden seitens des Landratsamtes untere Naturschutzbehörde hierzu keine weiteren Anregungen vorgebracht.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bei Prüfung der Unterlagen ist uns aufgefallen, dass die Höhenlage des Geländes (neue Einmessung durch Fa. Markstein) deutlich von den ursprünglichen Geländeschnitten abweicht. Vermutlich ist dies durch Aufschüttung erfolgt. Aufschüttungen in diesem Umfang sind unserer Meinung nach Genehmigungspflichtig; eine Zustimmung der angrenzenden Nachbarn erforderlich. Da weder wir, noch die anderen Nachbarn dieser Aufschüttung zugestimmt haben, gehen wir davon aus, dass diese ohne eine Genehmigung erfolgt sein dürfte?!</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, welches Geländeprofil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Geländeauffüllungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird geschrieben:</p> <p>„Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Geländeänderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil verwiesen.</p> <p>Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügungen“ der Geländeschnitte sind keine bindenden Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestaltungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89).</p> <p>Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Geländeänderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarlichen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so daß das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Derartige Kriterien liegen hier nicht vor.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, soweit der darin liegenden Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwichts - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123)</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, so daß die Einsprüche zurückzuweisen waren.“</p> <p>Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zugrunde gelegt. Diese entspricht auch der Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ wurde am 25.04.1989 als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p>
<p>Im bisher bestehenden Bebauungsplan ist das Baufenster so angelegt, dass ein Gebäudeabstand zu den talseits liegenden Nachbarn von 10 - 12 Metern eingehalten wird. Durch Verschiebung des Baufensters würde unsere Privatsphäre deutlich eingeschränkt werden, da uneingeschränkte Einsicht in unseren Garten und unsere Terrasse möglich ist.</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die östlichen Baugrenzen zurückgenommen und orientieren sich jetzt an der östlichen Baugrenze im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Mindestabstände werden über § 5 LBO geregelt und im Bebauungsplan eingehalten.</p>
<p>Der bisher geltende Bebauungsplan sieht eine Bebauung mit Gebäuden mit Satteldächern vor.</p>	<p>Die geplante Bebauung mit der, auf 253,80 m ü.NN reduzierten maximal zulässigen Gebäudehöhe fügt sich</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Diese würden sich durch Höhe und Bauweise wunderbar in die bereits bestehende Bebauung einfügen. Gemäß der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind jedoch zwei Gebäude mit Flachdach, Keller-, Erd- und Attikageschoss vorgesehen. Eine Einfügung können wir nicht erkennen. Die Pläne zeigen zwei massive Körper, die um etwa 3 Meter höher sein würden, als dies nach der bisherigen Bebauung möglich wäre. Dies rührt unserer Meinung vor allem daher, dass man die nicht genehmigte Aufschüttung als neue IST- HÖHE ansieht.</p>	<p>höhenmäßig, auch bei geändertem Obergeschoss (Attika statt Satteldach), in den Bestand ein. In der beigefügten „Ost-Ansicht“ ist dies klar zu erkennen. Der First des südlich angrenzenden Gebäudes „Kellenberg 10“ liegt nach der aktuellen Höhenaufnahme von 2017 noch 38 cm höher.</p> <p>Zur angeführten „nicht genehmigten Aufschüttung“ siehe o.g. Beschlussempfehlung zum Bauvorbescheid.</p>
<p>Die Befürwortung der Attikabauweise wurde von der Verwaltung in einem gemeinsamen Treffen dahingehend begründet, dass diese doch energetische Einsparungen bringe. Bei der Geschosshöhe der geplanten Gebäude wäre sicherlich auch „Energiesparen“ möglich, indem man die Raumhöhe einer „üblichen Höhe“ anpasst (denn hohe Räume verbrauchen für gewöhnlich ebenfalls jede Menge Energie!).</p>	<p>Bei der weiteren Ausarbeitung des Hochbauentwurfs wurde die Geschosshöhe reduziert. Im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf konnte daher die maximal zulässige Gebäudehöhe von 254,50 m ü.NN um 0,70 m auf 253,80 m ü.NN reduziert werden.</p>
<p>Wie wir aus den Unterlagen entnehmen können, hat ein Bodengutachter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich im Planungsgebiet um sehr kritische Bodenverhältnisse handelt. Die unmittelbar an der talseitigen Grenze geplanten Schwimmbäder haben mit Sicherheit einen Inhalt von 50.000 l Wasser. Dies bedeutet für uns, dass sich direkt über uns eine massive Gefahrenquelle befindet. Was bei einem Leck alles passieren kann, hat man im Jahre 1998 deutlich gesehen. Falls sich hier nochmals so ein Unfall ereignen würde, wären sicherlich nicht nur größere Schäden an den Häusern, sondern evtl. sogar Personenschäden zu beklagen. Könnten Sie in dieser Situation noch ruhig schlafen? Eine Verlegung der Schwimmbäder ist aus diesem Grund dringend erforderlich.</p>	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbauentwürfe und der überarbeiteten Entwurfsfassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden.</p>
<p>Vielseits wurde in den letzten Wochen in Bezug auf die geplante Bebauung des Kellenbergs von einem öffentlichen Interesse gesprochen. Da es sich lediglich um eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans für einen einzelnen Anlieger handelt, erschließt sich uns dies hier nicht! Wo bleibt das öffentliche Interesse der anderen Anlieger?</p>	<p>Der Bebauungsplanentwurf wurde nach der Offenlage überarbeitet. Die Festsetzungen wurden geändert und dem geplanten Bauvorhaben angepasst, so, wie dies im einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt (Verkleinerung Baufenster, Reduzierung der GRZ und GFZ, Reduzierung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, Ausschluss von Eingriffen in die östliche Böschung und Vorgaben zur Hangsicherung). Vorgebrachte Anregungen seitens der Öffentlichkeit wurden somit abgewogen und berücksichtigt.</p>
<p>Sollte diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung Erfolg haben, gehen wir davon aus, dass sich der Stadtrat in den nächsten Monaten mit weiteren, ähnlichen Anträgen beschäftigen muss.</p> <p>Wir bitten darum, unsere Bedenken gegen dieses Vorhaben in Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen. Vielen Dank.</p>	<p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 12 Bürger 12 Schreiben vom 31.01.2019</p>	
<p>Dazu ausgeführt „....Die beiden geplanten Bauvorhaben widersprechen in mehreren Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Hundsrücken-Kellenberg“.... Für die Realisierung.... müssen daher neue Planungsrechtlich Voraussetzungen geschaffen werden.“</p> <p>Sinngemäß heißt dies: „Weil eine Bauplanung nicht in den Rahmen der vorhandenen Regeln passt, müssen diese geändert werden.“ Dies stellt keine Begründung dar. Die Stadtverwaltung muss den Bürgern begründen, warum sie in diesem Einzelfall das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt hat. umgewandelt wird. Eine Begründung dafür findet sich wegen angeblicher Geringfügigkeit nicht. Aus demselben Grund erfolgte auch kein Änderungsbeschluss einer übergeordneten, für den Flächennutzungsplan zuständigen Planungsbehörde.</p> <p>Vergrößerung seines Baugrundstückes um geschätzte 56 qm und damit dessen Wertsteigerung um geschätzte 19000,- € wird jener gerne in Kauf nehmen.</p> <p>Alle diese Zusammenhänge werden im vorliegenden Entwurf nicht erwähnt und daher auch nicht begründet.</p> <p>Abschließend möchte ich betonen, dass auch ich eine Bebauung des betreffenden Grundstückes für wünschenswert und aus der Sicht der Stadtentwicklung für sinnvoll halte, Ich bin jedoch der Meinung, dass die Stadtverwaltung von Emmendingen es Ihren Bürgern nachvollziehbar begründen muss, wann und warum sie einem Bauträger wie im vorliegenden Falle entgegenkommt.</p>	<p>--</p> <p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen. Bei dem Baugebiet „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 80er-Jahren mit größeren Baugrundstücken und überwiegend größeren Einfamilienhäusern. So fügen sich die beiden geplanten Einfamilienhäuser von der Art der Nutzung besser ein, als ein großer Geschosswohnungsbau mit etlichen Wohnungen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Nach der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die Festsetzungen, auch aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage „reduziert“ bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster), Rücknahme der östlichen Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude. Der überarbeitete Entwurf stellt daher keine massive Abwertung der angrenzenden Grundstücke dar.</p>
<p>B 13 Bürger 13 Schreiben vom 01.02.2019</p>	
<p>Vorweg möchte ich betonen, dass ich grundsätzlich für eine maßvolle und mit den Nachbarn/Anwohnern fair abgestimmte Bebauung der Grundstücke im Planungsgebiet Kellenberg bin. Ich möchte ferner nochmals betonen, dass wir bereits im Vorfeld einer Bebauung zugestimmt haben, daher wurde auch die Bauvoranfrage (vom 14.10. 1991) für Herrn Bodo Kirschner genehmigt, zu der wir alle (auch die Anlieger) heute noch stehen.</p> <p>Jedoch gibt es eine Vielzahl von Bedenken und Einwänden gegen den offengelegten, „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg“ die bereits im Vorfeld von den Anliegern/Nachbarn eingebracht, jedoch bisher keineswegs berücksichtigt wurden.</p>	<p>--</p> <p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>
<p>1.) Vergleich zwischen dem geltenden „BP Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken (ZKH)“ und dem „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg“ bzgl. der baulichen Nutzung.</p> <p>Der gültige BP ZKH weist im Bereich des nördlichen Baufensters des Vorhabenbezogenen BP Kellenberg ein bebaubares Grundstück (Flurstücke Nr. 4017 und 4076) von 1.174 qm Größe aus. In der Stadtratssitzung vom 27.11.2018 wurde behauptet, dass durch den Vorhabenbezogenen BP Kellenberg ein großes Baufenster in 2 kleinere aufgeteilt und somit eine unwesentliche Verdichtung erfolgt und eine Baulücke geschlossen wird.</p> <p>Dies sehe ich völlig anders! Vielmehr entstehen durch Verschiebung der südlichen Grenze zum Flurstück 2873 (ehemals Berthold Kirschner), das im gültigen BP ZKH gar nicht bebaut werden darf, und Hinzunahme des im Außenbereich liegenden Grundstückes Flst.Nr.1814/2, an der nördlichen Grenze ist es möglich eine anrechenbare Baufläche, für Berechnung der GFZ und der GRZ ein zu halten. Obwohl diese bereits erheblich aufgestockt wurde. Nach den Planvorgaben des gültigen BP ZKH bebaubaren Grundstücks mit einer Fläche von 1.174 qm zuzüglich der beiden anderen Baugrundstücke ergibt es dann insgesamt 1.614 qm, die jedoch wesentlich dichter bebaut werden dürften, als im gültigen BP ZKH zulässig war.</p> <p>Weil im gültigen BP ZKH die GRZ 0.3 festgesetzt ist, ergibt sich eine überbaubare Fläche von 352 qm; im Vorhabenbezogenen BP Kellenberg ist die GRZ aber mit 0.4 festgesetzt, sodass sich eine überbaubare Fläche von insgesamt 645 qm ergibt. Und diese Werte dürften dann (mit Nebenanlagen) sogar noch um bis zu 80% überschritten werden. Ferner wurde die im BP ZKH gültige GFZ von 0.6 auf 0.8 heraufgesetzt. Das ist eine sehr massive Verdichtung gegenüber der im BP ZKH überall gültigen baulichen Nutzung sowie der Bestandsbebauung außerhalb des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe. Bei einer solchen massiven Bebauung frage ich mich, wo ist hier die erforderliche Grünfläche geblieben, denn es müssen ja bei diesen beiden Bauvorhaben noch die Außenanlagen und die Gehwege erstellt werden.</p> <p>Ich lehne daher die Erhöhung der GRZ von 0.3 auf 0.4 sowie die Erhöhung der GFZ von 0.6 auf 0.8 ab. Denn dadurch wird die Qualität dieses Wohngebietes erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Ferner weise ich auch auf das Rücksichtnahmegebot gem. § 15 BauNVO hin. Nach dieser Verordnung verstößt das geplante Bauvorhaben in jedem Falle dagegen.</p>	<p>Im Rahmen der Bebauungsplanüberarbeitung wurden neben den deutlichen Verkleinerungen der überbaubaren Grundstücksflächen um über 42 % im Vergleich zur Fassung der Offenlage auch die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,3 und die Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,6 reduziert. Dies entspricht den Festsetzungen im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Selbst bei einer hundertprozentigen Bebauung der Baufenster wird die GRZ von 0,3 nicht erreicht.</p> <p>Nach dem überarbeiteten Entwurf wurden die Baufenster wie folgt reduziert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - südliches Baufenster: von 365 m² auf 210 m² (Verkleinerung um 155 m² bzw. um ca. 42,5 %) 210 m² entsprechen einer GRZ von ca. 0,27 - nördliches Baufenster: von 370 m² auf 213 m² (Verkleinerung um 157 m² bzw. um ca. 42,4 %) 213 m² entsprechen einer GRZ von ca. 0,26 <p>In beiden Fällen entspricht dies einer Verkleinerung</p> <p>Die Reduzierung der Baufenster auf der Ostseite (Hangseite) beträgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Baufenster ca. 1,80 m bzw. 5,00 m - beim nördlichen Baufenster ca. 4,00 m <p>Die Baufenstertiefen betragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim südlichen Baufenster zwischen 9,50 m und 16,50 m - beim nördlichen Baufenster zwischen 9,50 m und 15,75 m <p>Vergleicht man die überbaubare Grundstücksfläche im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ mit der reduzierten überbaubaren Grundstücksfläche Fassung 2. Offenlage so ergibt sich folgendes Ergebnis:</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche im BP Z-H-K beträgt ca. 506 m² (im Zeichnerischen Teil nachgemessen). Berücksichtigt man noch den erforderlichen Grenzabstand nach LBO von mindestens 2,50 m, so ergibt sich eine überbaubare Fläche innerhalb des Baufensters von ca. 474 m².</p> <p>Die o.a. neuen Baufenstergrößen von 210 m² und 213 m² ergeben zusammen eine Größe von 423 m², also ca. 51 m² weniger, als nach dem bestehenden Bebauungsplan Z-K-H über Berücksichtigung des Grenzabstandes möglich wäre.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes kann daher zu Recht gesagt werden, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) nicht vergrößert und dass aus einem großen Baufenster zwei kleinere Baufenster festgesetzt werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>2.) Bei der Vorstellung bzw. Vergleich des BP ZKH und BP Kellenberg am 27.11.2018 Folie 15 der Präsentation von Herrn Kretschmer bzw. Herrn Dorer. Diese Folie wurde nach meiner Meinung falsch Erläutert. Ich habe vor der Präsentation ausdrücklich nochmals gefragt, ob dem Stadtrat jetzt Pläne vorgelegt werden, welche stimmig sind mit der Realität. Dies wurde im Anschluss von Herrn Kretschmer mit dem Satz kommentiert, „wir zeigen keine falschen Pläne“. Wenn sie also das Haus ansehen, welches nach dem BP ZKH gebaut werden darf, (das rote Haus) dann ist dies im Abstand von 4,00 m von der Grundstücksgrenze mit einer bergseitigen Traufhöhe von 4,00 m (250,50 m ü.NN) eingezeichnet. Talseitig ist jedoch eine Traufhöhe von mind. 8,00 m im Plan vorhanden. Wobei der BP ZKH ausdrücklich vorsieht, dass das Gelände vor Baubeginn (also vor Aufschüttung) gemeint ist. Weder Herr Kretschmer noch Herr Dorer haben diese (nach meinem Wissen nicht genehmigte) Aufschüttung in Ihren Darstellungen berücksichtigt. Somit wurde dem Stadtrat ein völlig falscher Plan bzw. völlig falsche DATEN zur Abstimmung der Offenlage vorgelegt. Wären hier die richtigen Höhenstellungen eingetragen worden, so hätte man sofort gesehen, dass sich das geplante Gebäude nicht in die umgebene Bebauung einfügt. Der Stadtrat hätte dann sicherlich auch seine Bedenken geäußert und der Offenlage (in der Form) sicher nicht zugestimmt. Hier sehe ich ein großes Versäumnis der Verwaltung. Die Höhendaten vor der Auffüllung sind ja eindeutig aus dem BP ZKH an Hand der dort eingetragenen Höhenlinien zu entnehmen. Die richtigen Höhen nach dem BP ZKH sind wie folgt: an der Bergseite die NN Höhe von 243,50 m ü NN mit 4,00 m Traufhöhe an der Talseite die NN Höhe von 241,00 m ü NN mit 6,00 m Traufhöhe</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, welches Geländeprofil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Geländeauffüllungen auf dem Grundstückstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird geschrieben: „Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Geländeänderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungsvorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil verwiesen. Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügungen“ der Geländeschnitte sind keine bindenden Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestaltungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89). Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Geländeänderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarlichen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so daß das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Derartige Kriterien liegen hier nicht vor. Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, soweit der darin liegenden Abweichungen von der natürlichen Geländeoberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwuchs - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123) Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, so daß die Einsprüche zurückzuweisen waren.“</p> <p>Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zugrunde gelegt. Dieses entspricht auch der Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ wurde am 25.04.1989 als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p>
<p>3.) Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB) Die Grünfläche welche nördlich vom geplanten Bauvorhaben liegt, kann durchaus als Gartenfläche zugeteilt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass diese Fläche nicht als Abstandsfläche für das nördliche Gebäude 2 verwendet und zur Berechnung der GFZ und der GRZ verwendet wird. Ferner muss gewährleistet sein, dass hier auch weiterhin keine Baumöglichkeit außer einem Gartenhaus besteht (welches bereits im</p>	<p>Die nördlich festgesetzte private Grünfläche dient ausschließlich als Gartenfläche des nördlichen Baugrundstückes. Die Berechnung der Grundflächenzahl GRZ bezieht sich ausschließlich nur auf das Baugrundstück. Es wird darauf hingewiesen, dass selbst bei 100%-ger Bebauung der Baufenster kann die reduzierte Grundflächenzahl 0,3 nicht erreicht werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Vorfeld von dem Vorbesitzer des Grundstückes erstellt wurde). Es sollte doch dem Bauherrn möglich sein, das geplante Objekt entsprechend seinem Grundstück zu Planen oder zu Bebauen, so dass keinesfalls hier der Außenbereich als Abstandsfläche und zur Deckung der GFZ und der GRZ Zahlen hinzugenommen werden muss.</p>	
<p>4.) Höhenlage der Gebäude Ein Vergleich der offengelegten Pläne mit dem im geltenden BP ZKH festgehaltenen Gelände- profil (Höhenlinien) zeigt, dass die Grundstücke im Planungsgebiet (teilweise zwischen 2,00 m und 4,00 m) aufgeschüttet wurden. Es handelt sich hier um Aufschüttungen, die nach § 2 der LBO der Genehmigungspflicht unterliegen, die nach meiner Kenntnis jedoch nicht vorliegt. Siehe hierzu die anhängenden Gelände- schnitte, welche den Istbestand der Grundstücke zeigen. Die Schnitte wurden durch die Bauherren Martin und Florian Kirschner beim Büro Markstein angefordert und von diesem erstellt. Diese Schnitte sind mir als CAD Daten zur Verfügung gestellt worden und ich konnte somit durch einen Vergleich mit ebenfalls vom Büro Markstein bei Aufstellung des BP ZKH erstellten Schnitte, sowie die mir vorliegenden Pläne (vom BP ZKH gem. den Höhenlinien) genau nachvollziehen, wo und wieviel aufgeschüttet wurde, dies habe ich in den Plänen eingetragen. In der Begründung des Vorhabenbezogenen BP Kellenberg wird ein Vergleich mit der Höhe eines Gebäudes angestellt, das nach den Vorgaben des BP ZKH gebaut werden könnte. Dazu ist natürlich von dem im BP ZKH festgehaltenen Gelände- profil und nicht von dem durch die Aufschüttungen veränderten Profil auszugehen. Für das im Bereich des nördlichen geplanten Gebäudes 2 liegende, im BP ZKH ausgewiesene Baufenster für ein nach diesem BP mögliches Gebäude ist daher von folgenden Höhen auszugehen: an der Bergseite die NN Höhe von 243,50 m ü NN mit 4,00 m Traufhöhe an der Talseite die NN Höhe von 241,00 m ü NN mit 6,00 m Traufhöhe Bei einer Tiefe des Baufensters von 15 m und einem Satteldach mit 30 Grad Dachneigung ergibt das ein nach dem BP ZKH mögliches Gebäude mit einer Firsthöhe von 251,83 m über NN. Also ist die Behauptung, dass der geplante Neubau ca. 30 cm tiefer liegt als es der alte Bebauungsplan hergibt ist nach meiner Meinung nach falsch. Der geplante Neubau wird das Höhenfenster im Vergleich zum vorh. Bebauungsplan um ca. 2,67 m überragen. In der Begründung des BP Kellenberg in der Offenlage werden jedoch die zur Bestimmung der Höhe eines nach dem geltenden BP ZKH in diesem Bereich möglichen Gebäudes die Höhenfestsetzungen des BP ZKH auf das veränderte Gelände- profil (siehe Profil II-II) angewandt. Das</p>	<p>Bezüglich Höhenlage der Gebäude und Klärung, welches Gelände- profil zugrunde gelegt werden muss, wird auf den Bauvorbescheid „Gelände- auffüllungen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4017 und 4076“ vom 14.10.1991 Bezug genommen. Als Zusatz zur nachrichtlichen Fertigung für die Einsprecher wird geschrieben: „Der Bebauungsplan enthält weder im zeichnerischen Teil noch textlichen Teil Festsetzungen über Gelände- veränderungen. Lediglich in Ziffer 1.7 der Bebauungs- vorschriften wird auf die Höhenlage der Verkehrsflächen im zeichnerischen Teil verwiesen. Die dem Bebauungsplan angegliederten „Beifügungen“ der Gelände- schnitte sind keine bindenden Festsetzungen i. S. des § 9 BauGB. Es handelt sich bei diesen Beifügungen, unter denen auch der Gestaltungsplan genannt ist, lediglich um nachrichtliche Festsetzungen i. S. des § 9 Abs. 6 BauGB die an der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht teilnehmen (Zinkhahn-Bielenberg § 9 BauGB Rndr. 89). Die von den Einsprechern gerügten Verletzungen von Nachbarrechten werden durch die Gelände- veränderungen nicht hervorgerufen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß die Verbauung einer Aussicht im Regelfall keine Verletzung des nachbarlichen Eigentumsrechts darstellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn das Grundstück „situationsberechtigt“ ist, so daß das Verbauen der Aussicht schlechthin oder zum wesentlichen Teil eine Verletzung des durch Art. 14 Grundgesetz geschützten Eigentums zur Folge hat. (Zinkhahn-Bielenberg § 34 BauGB Rndr. 129). Derartige Kriterien liegen hier nicht vor. Die Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen kommt nur dann nachbarschützende Wirkung zu, soweit der darin liegenden Abweichungen von der natürlichen Gelände- oberfläche in ihren Auswirkungen einer Unterschreitung des Bauwichts - Abstandsfläche zur Folge hat. (OVG Lüneburg Ur. V.25.03.80, BRS 36, Nr. 123) Zusammenfassend ist festzustellen, daß durch diesen Bauvorbescheid keine nachbarschützenden Vorschriften verletzt werden, so daß die Einsprüche zurückzuweisen waren.“ Aufgrund dieser Sachlage wird dem Bebauungsplan „Kellenberg“ die aktuelle Höhenaufnahme durch das Vermessungsbüro Markstein vom 12.10.2017 zugrunde gelegt. Dieses entspricht auch der Höhenaufnahme des Vermessungsbüros Markstein vom 18.10.1989. Hinweis: der Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hunds Rücken“ wurde am 25.04.1989 als Satzung beschlossen und trat am 27.09.1989 in Kraft.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>ist unzulässig, weil das ursprüngliche Gelände- profil vor der in diesem Bereich erfolgten Auf- schüttung hätte genommen werden müssen. Hier wurde der Stadtrat von der Verwaltung (meines Wissens) falsch informiert Da der BP ZKH im Bereich des südlichen Gebäudes 1 kein Baufenster vorsieht, kann ein direkter Vergleich der Gebäudehöhen nicht vorgenommen wer- den. Da jedoch im Bereich des südlichen Ge- bäudes 1 besonders hohe Aufschüttungen er- folgt sind (siehe Profil I-I) ist klar, dass die Höhe eines nach den Festsetzungen des BP ZKH möglichen Gebäudes im Bereich des geplanten südlichen Gebäudes 1 eher noch niedriger sein müsste als die eines im Bereich des nördlichen Baufensters liegenden Gebäudes.</p>	
<p>5.) Lage und Größe der geplanten Baufenster Das im Bebauungsplan ZKH ausgewiesene Baufenster ist auf eine Baufenstertiefe von 15,00 m begrenzt und ist etwa 10 m von den Grenzen der unteren Nachbarn entfernt. Damit hat es auch den notwendigen und erforderli- chen Abstand zu den talseitigen Nachbarn. Je- der Bauherr schaut sich, bevor er einen Bau- platz erwirbt, die Bebauung im Umfeld an und entscheidet dann, ob die Bebauung so von Ihm hingenommen werden kann. Bei einer nach- träglichen Vergrößerung und Verschiebung der Baufenster bis zu 6,21- 6,30** Meter zur talsei- tigen Grenze hin ist der gesamte Vertrauens- schutz, welcher vom Bauherrn in den vorhande- nen Bebauungsplan und in die Stadtverwaltung gesetzt wurde, dahin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die 6,21 m - 6,30 m resultieren daraus, dass die Balkone entsprechend dem BP soweit über den Baukörper zur talseitigen Grenze geführt werden dürfen. Die Nebenanlagen wie z. Bsp. Schwimmbad dürfen bis ca. 3,70 m an die tal- seitige Grenze geführt werden. <p>Falls die Verschiebung der Baufenster gene- higt wird, können die Bauherren Kirschner jeg- liche Einsicht auf die Terrassen und den Ruhe- bereich der talseitigen Anlieger erhalten. Dies würde für talseitigen Anlieger eine erhebliche negative Beeinflussung Ihrer Lebensqualität bedeuten. Zudem wäre es noch möglich, dass an den Überdachten Balkonen Sonnenschutz- markisen angebracht werden, die im Normalfall bis zu 3,00 m ausladen. Somit wäre der Grenz- abstand erheblich unterschritten. Ob hier dem Wunsche der Bauherren nachgegeben werden muss, wird von mir bezweifelt. Zudem sollte der erforderliche Abstand gem. dem BP ZKH zu den talseitigen Nachbarn eingehalten werden. Deshalb fordere ich, dass die Baufenster die Vorgaben des BP ZKH einhalten, und somit den Grenzabstand zu den talseitigen Grundstücken nach dem alten Bebauungsplan einhalten, um so die Privatsphäre der talseitigen Nachbarn zu schützen.</p>	<p>Zur 2. Offenlage wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und die Bebaufenster wurden verkleinert und auf die jeweiligen Bauvorhaben reduziert. So konnten auch die rückwärtigen Baugrenzen zurückge- nommen werden. Die Baugrenze darf gebäudemäßig in der dritten Dimension nur noch von Balkonen über- schritten werden, die innerhalb der Fläche für Neben- anlagen errichtet werden dürfen.</p> <p>Die erforderlichen Grenzabstände nach § 5 LBO wer- den eingehalten.</p>
<p>6.) Geplante Gebäudehöhen Die Höhen von Gebäuden mit Satteldächern und einer talseitigen Traufhöhe von 6,00 m, die</p>	<p>Grundlage für die Planung ist die aktuelle Höhenauf- nahme des Vermessungsbüros Markstein</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>die Vorgaben des BP ZKH einhalten, würden sich in die Umgebung einfügen. Gemäß der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Kellenberg sind jedoch zwei Gebäude mit Flachdach, Keller-, Erdgeschoss und Attikageschoss vorgesehen, für die das keineswegs gilt. Die offengelegten Pläne zeigen, dass die beiden geplanten Gebäude wesentlich höher sein werden also genau 2.67 m und nicht um 0.33 m niedriger als ein nach den Vorgaben des BP ZKH mögliches Gebäude. (Siehe 5.2.1 der Begründung im Textteil und die korrigierte Stellungnahme der Verwaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.) Dies kommt einfach daher, dass für das neue Gebäude die sogenannte Isthöhe (also nach der Aufschüttung) herangezogen wurde und auch die Gebäude Einstufung nach dem alten Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde sondern auch die derzeitige Isthöhe. Dies liegt nach meiner Meinung an der Planung, denn teilweise bis zu (geplantes Kellergeschoss = 243,83 ü NN) 2,83 m über dem tatsächlichen Gelände. (die talseitige Traufhöhe wäre 241,00 m ü NN) Ferner ist auch die Aufschüttung des Geländes bis zum Untergeschoß also auf eine Höhe von 243,83 m ü NN. Zulässig. Somit ist zur vorhandenen Aufschüttung noch eine zusätzliche Aufschüttung möglich. In diesem Bereich wäre dann die Aufschüttungshöhe insgesamt fast 3,00 m — 4,00 m möglich.</p> <p>Tatsache ist auch, dass die beantragte lichte Raumhöhe der Geschosse im UG und im EG bei ca. 3,485 m liegt (wobei ein normales Richtmaß ca. bei 2,62 — 2,88 m liegt). (Dies ergibt sich aus der Addition vom Kellergeschossboden 243,83 m ü NN abzügl. der geplanten Traufhöhe von 251,50 müNN. also Differenz von 7,67 m. Bei einer der Zwischendecke von 0,25 m über dem UG und der Decke über dem EG mit ca. 0,45 m wäre hier noch ein Restmass für die beiden Geschosse von 6,97 m übrig. Im Klartext könnte man hier eine lichte Geschosshöhe für das Unter- und Erdgeschoss von 6,97 m also gleich lichte Höhe von 3,485 m machen.</p> <p>2 Nach meiner Meinung dürfte auch für ein komfortables Einfamilienhaus eine lichte Geschosshöhe vom 2,875 m mehr als ausreichend sein. Als in einer Vorstellung nachgefragt wurde, warum hier ein Flachdachgebäude erstellt werden soll, kam als Antwort „das wäre Energietechnisch besser“. Wenn dies aus diesem Grund gemacht werden soll, dann wäre nach meiner Meinung auch ein erhebliches Absenken der geplanten Geschosshöhe (lichte Rohbauhöhe) wesentlich Erfolgreicher und Sinnvoller.</p> <p>Die Höheneinordnung auf den Höheneintrag des BP ZKH gestellt werden, das heißt bergseitig auf 243,50 m über NN und talseitig auf 241,00 m über NN festgesetzt werden und die Geschosshöhen entsprechend reduziert werden um das Gebäude in der Höhe bzw. Ansicht zu reduzieren.</p>	<p>vom 12.10.2017 - siehe auch Beschlussempfehlung zu OZ 4 dieser Stellungnahme.</p> <p>Nach der Offenlage des Bebauungsplanes wurden im Hochbauentwurf die geplanten Geschosshöhen geändert, sodass die maximal zulässige Gebäudehöhe von 254,50 m ü.NN (Fassung Offenlage) auf 253,80 m ü.NN reduziert werden konnte. Diese NN-Höhe ist identisch mit der Gebäudehöhe/Firsthöhe der geplanten Bebauung in der Schnittansicht des Bauvorstands zur Geländeauffüllung von 1991.</p> <p>Für die Schwimmbäder wird ein maximal zulässige Höhe „Oberkante Becken“ über NN festgesetzt, so, dass die Schwimmbäder nicht erheblich aus dem bestehende Gelände rausragen können.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Traufhöhe im BP Kellenberg ist auf eine talseitige Traufhöhe von 6,00 m über dem Gelände (vor der Auffüllung) zu reduzieren. Die (zu genehmigende) talseitige Traufhöhe würde dann hier bei 247,00 m über NN liegen. Bei einer Ausführung des Bauvorhabens im vorgesehenen Baufenster und nach der veränderten Gebäudegestaltung würden die talseitigen Nachbarn im Abstand von ca. 6,21 — 6,30 m auf Baukörper sehen, welche von den verschiedenen Terrassen eine wahrnehmbare Bauhöhe von 12,08 m — 15,08 m bzw. 13,93 m — 16,93 m haben. Dazu kommen noch zwei Schwimmbäder mit je einem Abstand von ca. 3,00 m zur talseitigen Grenze welche eine Überdachung von ca. 3,00 m Höhe haben dürfen. Die Schwimmbäder werden in einer Höhe von 6,28 - 7,15 m über den Terrassen sein wobei hier noch das vorgesehene Glasdach mit jeweils 3,00 m (also ca.10,00 m) hinzu kommt. Dies würde für die talseitigen Anlieger erhebliche Einschränkungen für die Nutzung ihrer Ruhezonen zur Folge haben, so dass ich der Festsetzung der Gebäudehöhen (in der beantragten Planung) und auch der Schwimmbäder nicht zustimmen kann.</p>	
<p>7.) Gestaltung der Dächer. Der Bebauungsplan ZKH sieht vor, dass hier Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-30° erlaubt sind, damit die Gebäude sich dem Hangverlauf anpassen. Die Firsthöhe sollte dann gemäß dem BP ZKH die Höhe von 251,83 m über NN nicht überschreiten. Gerade bei einer Hangbebauung fügen sich Satteldächer wesentlich besser in die natürliche Geländestruktur ein und die Baukörper wirken wesentlich weniger massiv für die unteren Anlieger, als Gebäude mit Flachdächern, welche von den talseitigen Anliegern in Ihrer vollen Höhe sichtbar sind und somit erdrückend wirken. Einer Flachdachbebauung wird von mir nicht zugestimmt.</p>	<p>Im Baugebiet Schlossberg gibt es verschiedene Gebäude mit Flachdächern. Im Erscheinungsbild treten diese bei gleicher Höhe anders in Erscheinung. Während beim Satteldach der höchste Punkt im First und damit zumindest auf zwei Seiten zurückgesetzt erscheint, hat das Attikageschoss mit Flachdach den höchsten Punkt näher an den Außengrenzen des Gebäudes. Damit wirkt ein Gebäude mit Attikageschoss jeweils nach dem Standort des Betrachters massiver. Dieser Eindruck wird dadurch gemindert, dass Attikageschosse nur 75% der Fläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen dürfen. Aus ökologischen Gründen und aus Gestaltungsgründen müssen diese dauerhaft begrünt werden. Über begrünzte Flachdächer kann der überwiegende Teil des anfallenden Dach-Regenwassers aufgefangen und zurückgehalten werden, was sich wiederum für die angrenzenden Grundstücke positiv auswirkt (Vorgaben zur Regenrückhaltung). Die Sicht auf ein begrüntes Dach ist keinesfalls schlechter, als auf ein Ziegeldach.</p>
<p>8.) Geplante Schwimmbäder an der talseitigen Grenze Der Bodengutachter hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich im Planungsgebiet um sehr kritische Bodenverhältnisse handelt und dies auch in der Bauweise entsprechend berücksichtigt werden muss. 1998 ist aufgrund eines Lecks in der Gartenbewässerungsanlage auf dem direkt angrenzenden Grundstück „Berthold Kirschner“ der gesamte Hang ins Rutschen gekommen und abgegangen. An diesen schweren Schaden denken wir, die Anlieger, noch mit Grauen. Im Bereich der talseitigen Anlieger Wood und Fam. Ottmann der gesamte Hang mit Bepflanzung (große Tannen) auf die Terrasse von Fam. Ott-</p>	<p>Bereits vor der Offenlage des Bebauungsplanes lag ein Bodengutachten für die beiden geplanten Baugrundstücke vor. Die vorgebrachten Hinweise zum Baugrund wurden als Hinweise „OZ 3.11“ in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach weiterer Ausarbeitung der beiden Hochbauentwürfe und der überarbeiteten Entwurfs Fassung Beteiligung Bürgerforum am 20.03.2019“ wurde das Bodengutachten, auch bezüglich der geplanten Swimmingpools und deren Lage in der Nähe zur östlichen Böschung ergänzt. Die weiteren Hinweise hierzu werden im o.g. Hinweis OZ 3.11 ergänzt. Bei Einhaltung der Vorgaben können die vorgebrachten Bedenken und mögliche Unfälle ausgeschlossen werden. Für die Sicherheit auf der Baustelle und für die anschließende Sicherheit bei der Nutzung ist der Bauherr verantwortlich.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>mann gerutscht und hat auch Teile des Hausdaches beschädigt. Die Aufräumarbeiten mussten mit einem Baukran über das Dach des Hauses Ottmann (von der Joh.-Phil.- Sonntag Str.) erfolgen, was für den Anlieger Ottmann über Wochen starke Einschränkungen im Alltagsablauf zur Folge hatte.</p> <p>Die unmittelbar an der talseitigen Grenze geplanten Schwimmbäder haben mit Sicherheit mindestens 50-60 Tausend Liter Inhalt. Dies bedeutet, dass direkt über Moos, Ottmann und Fischer eine Gefahrenquelle von ca. 60 Tonnen zuzüglich der durch die Baumaßnahme erforderliche Masse von nochmals ca. 40 t also insgesamt fast 100 Tonnen in 6,00 - 7,00 m Höhe über den anliegenden Terrassenböden schwebt. Da die Schwimmbäder bis zu einer Höhe von 3 m überdacht werden dürfen, ergibt sich dort eine Höhe von den unteren Anliegern aus gesehen von über 9,00 m — 10,00 m in ca.3,00 m Entfernung der talseitigen Anlieger. Hier gilt es nochmals den erforderlichen Grenzabstand des Schwimmbades unter der Berücksichtigung der Bauhöhe zu überprüfen.</p> <p>Machen Sie sich bitte mal Gedanken was wäre, wenn??????</p> <p>Falls sich hier nochmals so ein Unfall ereignen würde, wären nicht nur größere Schäden an den Häusern, sondern evtl. sogar Personenschäden zu beklagen was der Stadtrat bestimmt auch verhindern möchte. Schon aus diesem Grund sollten die Schwimmbäder an einen anderen Ort verlegt werden (also auch mit entsprechenden talseitigen Abstand von der Grundstückfläche).</p> <p>Ich halte den Bau der Schwimmbäder in der beantragten Form nicht für genehmigungsfähig und auch nicht sinnvoll.</p>	
<p>9.) Grundstücksgestaltung</p> <p>Bei den verschiedenen Besprechungen wurde von Herrn Kirschner immer wieder darauf hingewiesen, dass keinerlei Grundstücksauffüllungen ausgeführt bzw. erforderlich sind. Wenn ich jedoch den Punkt 2.3 Grundstücksgestaltung lese und dazu die Planung ansehe, dann kommen mir an der Aussage von Herrn Kirschner erhebliche Zweifel.</p> <p>Unter dem Punkt 2.3.2 des Textteils steht: „Talseitig dürfen die Grundstücke bis auf das Niveau des Untergeschosses aufgefüllt werden.“ Dies entspricht nach den Planunterlagen (beantragter BP Kellenberg) einer Höhe von 243,83 m über NN. Also handelt es sich hier um eine Aufschüttung von ca. 2,83 m über dem Niveau des BP ZKH. Ferner ist die Bebauung der Grundstück derart massiv, das auf den eigentlichen Baugrundstücken (wenn die Treppen und Gartenwege angelegt sind) keinerlei Platz für eine Grünfläche vorhanden ist</p> <p>Also sollte die Bebauungsdichte unbedingt geändert werden, sind an den Böschungen meiner Meinung nach erforderlich, obwohl dies bis jetzt durch den Bauherrn verneint wurde. Talseitige Veränderungen der Böschungen bedingt durch</p>	<p>In die Fassung der Offenlage wurde die örtliche Bauvorschrift zur Geländeauffüllung auf der Ostseite aufgenommen. Diese wurde aufgenommen, um das Gelände bis zur Oberkante Fußboden anzuböschten, nicht aber mit Hilfe von Stützmauern, wie in Schnittansichten der Stellungnahme aufzufüllen.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird gestrichen. Ein Eingriff in den östlichen Böschungsbereich wird nicht zulässig sein. Die östliche Böschung muss erhalten bleiben um und während der Bauphase gesichert werden. Hierzu erfolgen im Bebauungsplan Hinweise seitens des Bodengutachtens, die nach der Offenlage ergänzt wurden.</p> <p>Böschungsauffüllungen, wie befürchtet und in den beigefügten Schnittansichten der Stellungnahme dargestellt, sind somit nicht zulässig und möglich.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>die Geländeaufschüttung gem. dem beantragten Bebauungsplan müssen wir ablehnen. Gegen derartige Aufschüttungen habe auch ich, aus den oben bereits genannten Gründen erhebliche Bedenken.</p>	
<p>10.Schutzgüter, siehe Punkt 2.3.1 der Begründung für den BP Kellenberg In der Begründung der Stadt Emmendingen für den BP Kellenberg heißt es unter dem Abs. 2.3.1 „Das Schutzgut „Mensch“ wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die geplante Art der baulichen Nutzung „reines Wohngebiet“ entspricht der Umgebungsnutzung.“ Auch dieser Begründung kann ich nicht zustimmen, da sich nirgends im vorhandenen Gebiet eine derart massive und mächtige Baumasse befindet, welche zudem noch so extrem an die talseitigen Grenzen herangeführt werden soll und damit die Anlieger in solch starker Weise beeinträchtigt.</p>	<p>Die beiden größeren Baufenster i.d.F. der Offenlage entsprechen nicht den Grundrissen der geplanten Gebäude. Sie wurden großzügiger gefasst, damit die Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück haben. In der überarbeiteten Fassung wurden die Baufenster reduziert und den geplanten Gebäuden angepasst, so wie es in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt.</p> <p>§ 3 BauNVO regelt in Abs. 1 die Nutzung in einem „reinen Wohngebiet“: Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Weiteres wird in § 16 Abs. 1 BauNVO festgesetzt: In einem reinen Wohngebiet dürfen die Obergrenzen 0,4 für die Grundflächenzahl und 1,2 für die Geschossflächenzahl nicht überschritten werden. Die Vorgaben für ein reines Wohngebiet werden eingehalten.</p> <p>Die geplanten Gebäude orientieren sich in der Länge an den benachbarten Gebäuden. Die Gebäudetiefen liegen nach den geänderten Baufenstern jeweils nur noch in einem Teilbereich über der Baufenstertiefe von 15,00 m des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ (16,50 m bzw. 15,75 m. Teilweise beträgt die Baufenstertiefe nur noch 9,50 m. Im östlichen Bereich wurden die Baugrenzen zurückgenommen. Von einer massiven und mächtigen Baumasse in der Grundfläche kann daher nicht mehr die Rede sein.</p>
<p>10.) Schlusssatz mit einer großen Bitte an den Stadtrat. Abschließend kann ich persönlich dem „Vorhabenbezogenen BP Kellenberg in der vorliegenden Fassung nicht zustimmen. Wir die Anlieger hoffen alle darauf, dass der Stadtrat sich diesen Ausführungen ebenfalls anschließt und unserer Bitte zustimmen kann. Denn es würde für die Stadt Emmendingen mit Sicherheit ein absehbarer Präzedenzfall geschaffen, dessen Ausmaß heute noch nicht überschaubar ist zumal immer wieder von der Stadtverwaltung darauf hingewiesen wird, dass nur ganz geringfügige Veränderungen zu gelassen werden können. Wenn ein einzelner Bauherr bedingt durch einen objektbezogenen Bebauungsplan den gesamten alten Bebauungsplan außer Kraft setzen will, dann muss es auch aus Gleichbehandlungs-Gründen den Anliegern möglich sein, hier ihre Bedenken vor zu bringen und diese sollten auch in der Planung berücksichtigt werden müssen. Selbst der Herr Oberbürgermeister Stefan Schlatterer beim Neujahrsempfang in der Steinhalle ausdrücklich betont, „Die Entwicklung unserer Stadt darf sich nicht an den Interessen Einzelner orientieren“ und hinzugefügt, dass er für einen fairen Dialog bei den anstehenden</p>	<p>Der Dialog mit den Nachbarn/Bürgern fand zusätzlich zu den gesetzlichen Beteiligungen statt (Vororttermin mit Mitgliedern des Technischen Ausschusses am 17.04.2018 und durch die Beteiligung des Bürgerforums am 20.03.2019.</p> <p>Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>wichtigen Themen wie der Zukunft des Einzelhandels oder auch der Wohnbebauung ist. Dieser faire Dialog hat bis heute noch in keiner Weise und auch (nach meinem Wissen) auch mit keinem der Anlieger stattgefunden. Wir warten also immer noch auf den Dialog der eigentlich ausgehen und nehmen bestehen sollte.</p>	
<p>B 14 Bürger 14 Schreiben vom 03.02.2019</p>	
<p>Wir erheben gegen die geplante Erstellung von zwei Wohnhäusern im Gebiet Kellenberg aus folgenden Gründen Einspruch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Massivität der beiden Projekte mit einer Grundfläche von 18 mal 20 Metern übertrifft alle im Umkreis befindlichen Gebäude in ihrer Dimension. Das Gesamtbild des bestehenden Baugebiets wird dadurch massiv beeinträchtigt. • Die Höhe der Gebäude überragt das Straßenniveau Kellenberg um mehr als 5 Meter, was mehr als das Doppelte der bisher zulässigen Höhe ist. • Der Grenzabstände der Häuser sind nicht zulässig, u.a. müssen alle Häuser am Kellenberg Stellplätze und einen Abstand zur Strasse von 5 Metern ausweisen. <p>Wir wohnen seit 26 Jahren am Kellenberg und mussten damals unser Bauvorhaben wegen der durch die Stadt Emmendingen auferlegten Richtlinien (Massivität, Kuppenbebauung)</p>	<p>Die beiden größeren Baufenster i.d.F. der Offenlage entsprechen nicht den Grundrissen der geplanten Gebäude. Sie wurden großzügiger gefasst, damit die Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück haben. In der überarbeiteten Fassung wurden die Baufenster reduziert und den geplanten Gebäuden angepasst, so wie es in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt.</p> <p>Die geplanten Gebäude orientieren sich in der Länge an den benachbarten Gebäuden. Die Gebäudetiefen liegen nach den geänderten Baufenstern jeweils nur noch in einem Teilbereich über der Baufenstertiefe von 15,00 m des Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“ (16,50 m bzw. 15,75 m. Teilweise beträgt die Baufenstertiefe nur noch 9,50 m. Im östlichen Bereich wurden die Baugrenzen zurückgenommen. Von einer massiven und mächtigen Baumasse in der Grundfläche kann daher nicht mehr die Rede sein, auch aufgrund der Tatsache, dass in der überarbeiteten Fassung die Summe der beiden Baufenstergrößen mit 423 m² um ca. 51 m² kleiner ist, als die überbaubare Fläche von ca. 474 m² innerhalb des Baufensters im Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“.</p> <p>Bei der Planung ist die höhenmäßige Einbindung in den Bestand wichtig und nicht primär die maximal zulässige Traufhöhe im bestehenden Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“.</p> <p>In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes wurden auch die westlichen Baugrenzen auf der Straßenseite Kellenberg zurückgenommen. Bei dem südlichen Gebäude, welches noch direkt an der Straße angrenzt, betragen die Abstände der Baugrenze 5,20 m im nördlichen Teil und 8,95 m im südlichen Teil des Grundstückes. Zwischen der Straße und der westlichen Baugrenze sind die Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Der Bebauungsplan orientiert diesbezüglich an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrücken“. Eine Übernahme dieser Festsetzung ist aber nicht Pflicht.</p> <p>Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>mehrfach anpassen. Nur mit dem Argument Verdichtung lässt sich dieses geplante Bauvorhaben nicht rechtfertigen. Genügend Wohnraum könnte durchaus mit zwei kleineren Objekten geschaffen werden. Der uns persönlich bekannte Investor Herr Kirschner lehnt bisher jegliche Gespräche mit den Anwohnern ab. Wir behalten es uns vor weitere rechtliche Schritte einzuleiten.</p>	<p>ungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.</p> <p>Der zukünftige Bauherr führte Gespräche mit Anwohnern, so auch bei dem Vororttermin mit dem technischen Ausschuss am 17.04.2018.</p>
<p>B 15 Bürger 15 Schreiben vom 04.02.2019</p>	
<p>Als Bürger von EM haben wir mit Interesse die Entwicklung des vorhabenbezogenen BPlanes Kellenberg verfolgt. Begründet ist dies nicht dadurch, dass wir von den Auswirkungen der geplanten Bebauung betroffen sind, sondern durch die Art und Weise, wie der rechtsgültige Bebauungsplan „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ vom 27.09.89 ausgehebelt wurde. Warum müssen von der Stadt EM planungsrechtliche Voraussetzungen für die Zulassung eines Bauvorhabens geschaffen werden, wenn doch ein gültiger BPlan vorliegt, der von allen Vorhabensträgern in diesem Gebiet einzuhalten war und ist? Wie ist das öffentliche Interesse, die Orientierung am Gemeinwohl für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen BPlanes begründet? Diese Fragen sind für uns nicht schlüssig und nachvollziehbar beantwortet, vielmehr haben wir den Eindruck, dass hier eine „Lex Kirschner“ kreiert wurde. Wäre dies einem Gretchen Müller oder Max Mustermann auch so zugestanden worden?</p>	<p>Das öffentliche Interesse besteht darin, dass gemäß der Vorgabe der „Innenraumentwicklung“ zuerst im Bestand Baulücken geschlossen werden, bevor im Außenbereich neue Baugebietserweiterungen entstehen. Bei dem Baugebiet „Ziegelacker-Kellenberg-Hundsrüden“ handelt es sich um ein klassisches Wohngebiet aus den 80er-Jahren mit größeren Baugrundstücken und überwiegend größeren Einfamilienhäusern. So fügen sich die beiden geplanten Einfamilienhäuser von der Art der Nutzung besser ein, als ein großer Geschosswohnbau mit etlichen Wohnungen. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten. Nach der Bebauungsplanüberarbeitung zur 2. Offenlage wurden die Festsetzungen, auch aufgrund der Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage „reduziert“ bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche (Baufenster), Rücknahme der östlichen Baugrenzen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximaler Höhe der Gebäude.</p>
<p>Herr OB Schlatterer wird in der BZ-Berichterstattung vom 14.01.19 über den Neujahrsempfang der Stadt EM zitiert: „Die Entwicklung unserer Stadt darf sich nicht an den Interessen einzelner orientieren“ und dass in Mails an die Stadtverwaltung zunehmend von „die da oben“ und „wir da unten“ zu lesen sei. Ergänzend wäre hier auszuführen, dass die Stadtverwaltung und die entsprechenden Gremien für gleiches Recht für Alle zu sorgen haben (Neutralitätsgebot). Diejenigen, die sich mit ihren Bauplanungen an die geltende Satzung (Gesetz) gehalten haben, müssen nun leider feststellen, dass mit verschiedenem Maß gemessen wird. Könnte dies eine Erklärung für die von Herrn OB Schlatterer beklagte Entwicklung von „die da oben“ und „wir da unten“ sein? Als Bürger von EM wollen wir uns auf eine gesetzeskonforme, neutrale und transparente Aufgabenerfüllung der Stadtverwaltung verlassen können.</p> <p>Im Idealfall sollte es gelingen, in einem Abwägungsprozess einen Kompromiss zwischen den</p>	<p>--</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
unterschiedlichen Interessen zu erzielen. (Hat dies im Beispiel „Kellenberg“ stattgefunden?)	Am 20.03.2019 fand diesbezüglich eine Besprechung der Verwaltung mit dem Bürgerforum, den Bauherren und ihrem Architekten und dem Planer des Bebauungsplanes statt. Dem Bürgerforum wurde ein überarbeiteter Bebauungsplanentwurf vorgestellt. Dieser Entwurf berücksichtigt verschieden Anregungen seitens der Öffentlichkeit aus der Offenlage und sieht z.B. eine Verkleinerung der Baufenster, Rücknahme der östlichen Baugrenze, Reduzierung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der maximal zulässigen Gebäudehöhe vor. Der reduzierte Bebauungsplanentwurf ist Gegenstand der Beschlussvorlage.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Emmendingen,

Freiburg, den 25.03.2019
 Dipl.-Ing. Michael Dorer, Freier Stadtplaner