

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

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

A 1	Landratsamt Emmendingen - Straßenbauverwaltung Schreiben vom 28.01.2021	
	Unsere Anregungen zur 1. Offenlage wurden berücksichtigt. Von Seiten des Straßenbauamtes werden daher keine weiteren Bedenken oder Anregungen geäußert.	--
A 2	Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 21.01.2021	
	Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bzw. gegen die geplanten Änderungen gegenüber der ersten Offenlage bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken.	--
	Auf die Stellungnahme im Rahmen der ersten Offenlage wird verwiesen. Die darin enthaltenen Anregungen wurden aufgegriffen und die entsprechenden Bestimmungen überarbeitet (Hohlwegböschung, Pflanzliste).	--
A 3	Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde Schreiben vom 09.02.2021	
	2.1 Oberflächengewässer: Keine weiteren Vorgaben	--
	2.2 Grundwasser: Keine Bedenken oder Vorgaben	--
	2.3 Abwasser: Keine weiteren Vorgaben oder Bedenken	--
	2.4 Wasserversorgung: Keine weiteren Vorgaben oder Bedenken	--
	2.5 Altlasten und Bodenschutz: Keine Bedenken oder weitere Vorgaben.	--
A 4	Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz Schreiben vom 09.02.2021 und 03.02.2021	
	Immissionsschutz Zur Änderung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ der Stadt Emmendingen haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.	--
	Abfallrecht Gegen die Änderung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ bestehen von unserer Seite aus keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme vom 25.04.2018, Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4	--

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Abs. 1 BauGB übernommen wird.	
A 5 Landratsamt Emmendingen Straßenverkehrsamt Schreiben vom 22.12.2020	
Der Bebauungsplan „Kastelberg“ in Emmendingen liegt vollumfänglich im Zuständigkeitsbereich der Straßenverkehrsbehörde der Großen Kreisstadt Emmendingen, so dass unsere Belange hier nicht betroffen sind. Wir erstatten daher Fehlanzeige und bitten die dortige Straßenverkehrsbehörde anzuhören.	--
A 6 Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt Schreiben vom 20.01.2021	
Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 26.02.2020 bestehen aus Sicht der Unteren Gesundheits- und Trinkwasserüberwachungsbehörde keine Einwände gegen die Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Hinsichtlich grundwasser- und altlastenrelevanter Belange verweisen wir auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde. Ein Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes (Zone III/IIIa) für den Hartwasserbrunnen ZfP. Die Bestimmungen gem. Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet sind entsprechend zu berücksichtigen.	Die Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.
A 7 Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneuordnung Schreiben vom 22.12.2020	
Von dem im Betreff genannten Vorhaben sind weder geplante noch laufende Flurbereinigungsverfahren berührt. Aus diesem Grund haben wir keine Anregungen oder Bedenken gegen das Vorhaben.	--
A 8 Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt Schreiben vom 28.12.2020	
Von o.g. Planvorhaben sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen.	--
A 9 Landratsamt Emmendingen Forstliche Belange Schreiben vom 27.01.2021	
Seitens der Unteren Forstbehörde gibt es keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 28.02.2020: „Das Planungsgebiet liegt außerhalb Wald, forstliche Belange sind nicht direkt betroffen. Allerdings grenzt das Planungsgebiet im nördlichen Bereich, d.h. oberhalb der Händelstraße (ehem. BP Erweiterung Kastelberg) direkt an Wald an. Der Waldabstand zu den Bestands-	-- -- Bei Einhaltung eines 30 m breiten Abstandstreifens der Gebäude zur jetzigen Waldgrenze wären die Grundstücke nicht mehr bebaubar. Größere Gebäude als im Bestand und eine größere Anzahl von Gebäu-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>gebäuden unterschreitet derzeit den nach § 4 (3) Landesbauordnung (Abstandsregelung Wald zu Gebäuden) erforderlichen Waldabstand von 30 m zu Gebäuden z.T. deutlich.</p> <p>Mit Blick auf den Schutz der Gebäude und der darin wohnenden Personen vor umstürzenden Bäumen sowie dem Schutz des Waldes vor Waldbrand sollte bereits in den Bebauungsplanvorschriften eine Nachverdichtung in diesem Bereich lediglich im Abstand von mehr als 30 Metern zum Wald zugelassen werden.</p> <p>Alternativ könnte die Waldeigentümerin (Stadt Emmendingen) den künftigen Bauvorhabens-trägern anbieten, im Radius von 30 m zu möglichen Neubauten den Wald als Niedrigwald gegen Kostenersatz zu bewirtschaften.“</p>	<p>den als im Bestand sind nach den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf (Rechtsplan) nicht möglich. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) orientieren sich weitgehend am Gebäudebestand und weisen teilweise auch größere Abstände zur nördlichen Grundstücksgrenze bzw. zur Waldgrenze als die bestehenden Gebäude auf. Im Bebauungsplan werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zum nördlich angrenzenden Wald aufgenommen.</p>
<p>A 10 Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen Schreiben vom 07.01.2021</p>	
<p>Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Emmendingen. Aus bestattungs- rechtlicher Sicht ist die Zuständigkeit des Landratsamtes Emmendingen als Träger öffentlicher Belange nicht gegeben. Die Belange werden durch die Stadt Emmendingen vertreten. Wegen fehlender Zuständigkeit wird daher keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>--</p>
<p>A 11 Landratsamt Emmendingen Amt für ÖPNV Schreiben vom 04.01.2021</p>	
<p>Das Amt für ÖPNV hat weiterhin keine Anmerkungen.</p>	
<p>A 12 Landratsamt Emmendingen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Schreiben vom 01.02.2021</p>	
<p>Am Verfahren des o.g. Bebauungsplanes wurden wir bereits am 16.04.2018 und am 17.02.2020 beteiligt (Belange der Müllabfuhr und Belange der Abfallwirtschaft / Erdaushub); zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes der Stadt Emmendingen hat der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen keine weiteren Bedenken und Anregungen.</p>	<p>--</p>
<p>A 13 Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung Schreiben vom 20.01.2021</p>	
<p>Eine Stellungnahme 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</p>	<p>--</p> <p>Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird Herrn Peter Schneider beim Referat 21 des Regierungspräsidiums eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes zugesandt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>beim Referat 21 des Regierungs-präsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zu kommen 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>Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Abteilung Bauleitplanung bei Landratsamt Emmendingen eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes zugesandt.</p>
<p>A 13 Landesnaturschutzverbandes B.-W. Schreiben vom 25.01.2021</p>	
<p>Wir bedanken uns für die mit obigem Schreiben übersandten Unterlagen zu obiger Planung und der Möglichkeit hierzu Stellung zu nehmen. Diese erfolgt auch im Namen der dem LNV angeschlossenen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) und des Naturschutzbundes Deutschland (NABU).</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes werden gegen das geplante Bebauungsplanverfahren „Kastelberg“ keine Bedenken erhoben.</p>	<p>--</p> <p>--</p>
<p>A 14 Stadt Emmendingen Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Schreiben vom 08.02.2021</p>	
<p>Keine weiteren Vorschriften erforderlich</p>	<p>--</p>

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

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

<p>B 1 Bürgerin und Bürger 1 Anregung vom 12.01.2021</p>	
<p>Dadurch dass Sie im aktuellen Rechtsplan das WR4-Gebiet fast vollständig in WR2-Gebiete umgewandelt haben, haben Sie die von mir monierte Ungleichbehandlung beseitigt. Die Verwaltung nannte dies „kleinere“ Änderungen an der Beethovenstraße (BZ v. 19.12.20).</p>	<p>--</p>
<p>Zur Höhenentwicklung Für unser Haus wurde im Rechtsplan die Fußbodenhöhe (EFH) auf 233 m ü. NN festgesetzt (Flst. 2486). Sie gilt als Basis für die Gebäudehöhe.</p> <p>Nach dem topografischen Höhenplan, der der Festsetzung zugrunde liegt, verläuft die Höhenlinie 232 m ü. NN durch unser Grundstück gerade dort, wo das Gelände ebenerdig mit dem Fußboden des talseitigen EG abschließt. Der Fußboden des EFH liegt aber 2,70 m höher, also auf 234,70 m ü. NN, wenn man mal unterstellt, dass die Höhenlinie 232 die Höhe ü. NN korrekt angibt. Dann aber die nächste Höhenlinie, die am Hang hinter dem Haus verläuft und 234 m ü. NN anzeigt, nicht korrekt sein. Sie liegt deutlich über dem EFH und müsste ca. 236 m ü. NN kennzeichnen. Nicht korrekt ist dann aber auch die 228,00 Höhenlinie, die dann 231 m ü. NN anzeigen müsste, denn die Höhendifferenz zur 232,00-Linie beträgt ca. 1 m.</p> <p>Vielleicht datiert der topografische Plan aus der Zeit der Bebauung des Kastelbergs? Es ist davon auszugehen, dass bei anderen Grundstücken ebenfalls fehlerhafte Festsetzungen bestehen.</p> <p>Abgesehen davon ist die Festsetzung von Höhen im BP die eine Seite, die andere Seite ist die Einmessung im Falle eines Neubaus. Soll die Einmessung dann mittels GPS auf der Grundlage fehlerhafter Festsetzungen im Rechtsplan erfolgen? Oder irgendwie nach Höhenlinien aus dem von Ihnen verwendeten Plan? (Diesen Plan hat uns ein Nachbar übermittelt, der ihn wiederum von Ihnen erhalten hat.) Warum wird die Basishöhe nicht – wie bereits mehrfach vorgeschlagen – aus dem Bestand eingemessen? Dies bietet sich doch an, da der Kastelberg zu 99 % bebaut ist.</p> <p>Ich bin davon überzeugt, dass der BP in dieser Form bei einer Normenkontrolle vor dem VGH keinen Bestand haben wird.</p>	<p>Die Festsetzungen der einzelnen Erdgeschossfußbodenhöhen wurden auf Grundlage der Kanalplanung getroffen. In diesem Plan sind alle Schachtdeckel (Oberkante Deckel) über NN vermaßt. Seit dem Aufmaß des Gebietes wurden keine Änderungen in den Straßen vorgenommen, so dass diese Höhen immer noch die aktuellen Höhen darstellen. Die der Planung zugrundeliegenden Geländehöhen entstammen darüber hinaus den Katasterdaten des Landes aus 2018. Der Abgleich der Höhenwerte der Kanaldeckel mit den Geländehöhen zeigt in dem genannten Bereich der Beethovenstraße eine hohe Übereinstimmung.</p> <p>Auf der Talseite des hier genannten Bestandsgebäudes ergibt sich entsprechend Ortsbesichtigung und Höhe der südlich gelegenen Kanaldeckel (230,10 müNN) eine Höhe von wenig über 230 müNN. Bei einer Geschosshöhe von 2,70 m ergibt sich für die Erdgeschossfußbodenhöhe die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 233 müNN.</p> <p>Auf der Nordseite des bestehenden Gebäudes grenzt das Gelände mit einer Höhe von wenig über 232 müNN an. Aufgrund der bestehenden Topographie ragt das Untergeschoss hier aus dem Gelände heraus. Die Höhenlinie 233 müNN verläuft oberhalb des Bestandsgebäudes.</p> <p>Die einzelnen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans wurden auf der Grundlage der Kanaldeckel- und Geländehöhen unter Einbeziehung der Lage der Gebäude auf dem Grundstück ermittelt. Diese gelten für Neubauten. Es ist ein Planungsziel, die Sockelhöhen so festzusetzen, dass dort wo es möglich ist, auch ein „barrierefreier“ Zugang zum Gebäudeeingang umgesetzt werden kann. Abweichungen zum Gebäudestand mit seinen jetzigen Fußbodenhöhen sind daher möglich.</p> <p>Mit der Festsetzung von NN-Höhen werden im Bebauungsplan eindeutige Höhenregelungen getroffen. Geringfügige Abweichungen sind im Rahmen der Festsetzungen zulässig (+/- 25 cm), um individuelle Anpassungen zu ermöglichen. Darüber hinaus besteht im Falle nicht beabsichtigter Härten, im Einzelfall die Möglichkeit für eine Befreiung gem. Baugesetzbuch.</p> <p>Die kartierten Höhenpunkte im Kanalplan, welcher Grundlage für die Festsetzungen der Erdgeschossfußbodenhöhen ist, sind eingemessene Punkte.</p> <p>Bei dem Höhenlinienplan wurden durch Überfliegen Höhenpunkte aufgenommen und später über ein Rechenprogramm in einen Höhenlinienplan umgesetzt. Daher kann der Höhenlinienplan nicht punktgenau sein. Für die Beurteilung der Topographie und der Höhensituation der einzelnen Baugrundstücke wird er als ausreichend genau angesehen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	Ein Kanal- und Höhenlinienplan wird als Anlage dem Bebauungsplan (informativ) beigelegt.
<p>Anmerkung: Badische Zeitung vom 19.12.2020: Der Sprecher der SPD-Fraktion hat in der öffentlichen GR-Sitzung aus einem Schreiben von mit zitiert, völlig aus dem Zusammenhang gerissen. Das zeigt u.a., dass der SPD-Sprecher offensichtlich die Bedeutung eines Bebauungsplanes verkennt.</p> <p>Wenn den Bürgern abverlangt wird, dass Sie fehlerhafte Entscheidungen der Verwaltung bis ins kleinste Detail darlegen müssen, dann kommt dies einer Beweislastumkehr gleich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>--</p>
<p>B 2 Bürgerin und Bürger 2 Eingang Schreiben am 08.02.2021</p>	
<p>Für Ihr Schreiben vom 05.01.2021 und die im Schreiben dargestellte Berücksichtigung unseres geplanten Anbaus Mozartstraße 3 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Kastelberg bedanke ich mich sehr.</p> <p>Die Eintragung des Baufeldes für die Erweiterung Mozartstraße () entspricht unserem dem Bauamt vorgelegten Plan mit Anschreiben vom 8.3.2020.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erweiterung ist eine zusätzliche Garage für 2 Stellplätze sowie die Unterbringung von Müll, Fahrrädern etc. vorgesehen. Da die im jetzt vorliegenden aktuellen Bebauungsplan gemäß Ihrem Schreiben vom 5.1.2021 die Garage nicht dargestellt ist, bitte ich dies im Plan entsprechend zu berücksichtigen und zu ergänzen.</p> <p>Zur Verdeutlichung füge ich den Plan diesem Schreiben nochmals bei.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Im Bebauungsplan / Rechtsplan werden die Standorte der Garagen nicht festgesetzt. Daher erfolgt auch auf dem Grundstück Mozartstraße () keine Festsetzung zur Lage der Garage(n). Die geplante Errichtung einer weiteren Garage ist somit am vorgesehenen Standort mit einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nach der örtlichen Bauvorschrift 2.9.1 zulässig.</p> <p>Nach dem beigelegten Lageplan grenzt die Fläche für die geplante Garage mit zwei Stellplätzen direkt an die Mozartstraße an und ist mit einer Breite von 7,38 m und einer Tiefe von 10,55 m vermaßt. Geht man von einer Garagentiefe von ca. 6,00 bis 7,50 m aus, dann kann der o.a. Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche immer noch eingehalten werden.</p> <p>Eine Unterschreitung des Mindestabstandes von 3,00 m sollte aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Übersicht in den Straßenraum, gerade im vorliegenden Kurvenbereich, nicht erfolgen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine relativ schmale, sehr zugeparkte und stark befahrene Erschließungsstraße mit einseitigem schmalen Gehweg auf der gegenüberliegenden Seite. Bei einem geringeren Abstand von z.B. 1,50 m wäre der Abstand der Fahrbahn aufgrund des nicht vorhandenen Gehweges auf der Nordseite noch ca. 1,50 m!</p> <p>Aus den o.g. Gründen soll daher der festgesetzte Mindestabstand der Garagen zur Verkehrsflächen von 3,00 m weiterhin im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>B 3 Bürgerin und Bürger 3 Schreiben vom 15.02.2021</p>	
<p>Die nun vorliegende Fassung des o.g. enthält erhebliche Fortschritte gegenüber derjenigen von Anfang 2020. Sie ist jedoch in einigen Punkten weiterhin verbesserungsbedürftig. Unsere nachfolgenden Anregungen orientieren sich an der Reihenfolge der Bebauungsvorschriften.</p>	<p>--</p>
<p>Zu 1.2.2: 1. Der Bebauungsplan muss das Höhenmodell des Kanalplans aus der Erschließungszeit, insbesondere die Lage der Kanaldeckel über Normalnull, als rechtsverbindliches Bezugssystem für die Festlegung der OK fertiger Fußboden EG benennen und festschreiben. Dies wird zwar exakt so in der Begründung (S. 8, Abschnitt 5.2.3) ausgeführt, in der Satzung fehlt dieser klare Bezug jedoch. Rechtsverbindlich ist der Bebauungsplan, nicht seine Begründung. Durch den Fortschritt der Vermessungstechnik sind stets neue und auch korrigierte Berechnungen möglich, deren Anwendung in Jahren oder Jahrzehnten zu Widersprüchlichkeit und Zweideutigkeit führen würde. Das jetzt für die Höhenfestlegungen gewählte Geländemodell muss deshalb integraler und unveränderlicher Teil des Bebauungsplans sein.</p> <p>2. Die allgemeine Zulässigkeit von Abweichungen um +/- 25 cm von diesen Höhenfestsetzungen sollte gestrichen werden. Bei Hanglagen ist es immer begehrenswert, weiter nach oben zu bauen. Damit wäre von praktisch universeller Inanspruchnahme dieser Flexibilität auszugehen. Angesichts der Genauigkeit heutiger Vermessungstechnik ist diese nicht nötig. Schließlich haben Verwaltung und Planungsbüro verdienstvollerweise bereits die sehr erhebliche Arbeit geleistet, für jedes einzelne Grundstück eine begründete Höhenlage aus den Straßen-, Gelände- und Kanalverhältnissen zu erarbeiten. Wozu soll es dazu eine generelle Zuschlagsoption geben? Und wo bleibt die diese Höhenfestlegungen leitende Barrierefreiheit, wenn durch diese Hintertür wieder zwei Stufen dazukommen können?</p>	<p>Mit dem Bebauungsplan „Kastelberg“ werden für die Bebauung NN-Höhen festgesetzt. Damit wird eine eindeutige und messbare Höhenregelung getroffen, die keine Spielräume für eine individuelle Auslegung lässt. Das angesprochene Geländemodell ist im Rahmen der Bestandsaufnahme und als Planungsgrundlage in die Bearbeitung des Bebauungsplans eingegangen. Für die Wirksamkeit und Eindeutigkeit der Höhenfestsetzung ist ein Bezug zu den oder ein Abgleich mit den Kanal- und Geländehöhen nicht erforderlich. Die Kanal- und Geländehöhen sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Zu besseren Einschätzung der Höhen wird ein Kanal- und Höhenlinienplan als Anlage dem Bebauungsplan (informativ) beigefügt.</p> <p>Die Zulässigkeit von Abweichungen von den im Bebauungsplan festgesetzten Erdgeschosshöhen wurde mit der Änderung und erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs von +/- 50 cm auf +/- 25 cm reduziert. Damit wurden vorliegende Anregungen im Rahmen der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs aufgegriffen. Ein gewisser Spielraum für die Ausgestaltung der einzelnen Bauvorhaben wird aus planerischer Sicht als sinnvoll und erforderlich eingestuft, um auf spezifische örtliche Rahmenbedingungen eingehen zu können und unbeabsichtigte Härten durch die Planung zu vermeiden.</p>
<p>Zu 1.2.3: Der Entwurf enthält erstmalig eine Konkretisierung zu Flachdächern. Er nimmt jedoch in Sachen Gebäudehöhen die in den einschlägigen Dokumenten des Büros Dorer enthaltene sinnvolle Differenzierung viel zu zaghaft auf, indem für Flachdachbauten 6,5 Meter genehmigungsfähig sein sollen, also nur 50 cm niedriger als bei Satteldächern. Übernimmt man die (sehr großzügige) Schätzung des Flachdachaufbaus mit 60 cm und nimmt 30 cm für die Geschossdecke an, verbleiben zwei Wohngeschosse mit je etwa 2,8 Metern Nettoraumhöhe. Blicke es dabei, würden die Flachdachbauten im Vergleich zu den anderen optisch viel zu massiv</p>	<p>Hierzu wird auch auf die Abwägung zum Ergebnis der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Kastelberg“ verwiesen. „Der Bebauungsplanentwurf „Kastelberg“ setzt ... insgesamt eine weitgehend am Bestand orientierte Entwicklung fest. Mit den für die Bebauung festgesetzten Gebäudehöhen soll innerhalb des engen Festsetzungsrahmens eine gegenüber der Ursprungsbebauung zeitgemäße Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden. Bei einer Bebauung mit Flachdach wurde außerdem der Aufbau des Flachdaches mit Dämmung, vorgeschriebener Begrünung und Dachbrüstung bei der Festsetzung der Gebäudehöhe berücksichtigt. Mit der Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Flachdä-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>ausfallen. Bei Flachdachbauten sollte deshalb eine maximale Gebäudehöhe von 6 Metern festgesetzt werden, was gute Nettoraumhöhen für zwei Wohngeschosse erlaubt. Parallel dazu muss dann in 1.2.4 die Brüstungshöhe bei Flachdachbauten auf 4 (statt 4,5) Meter festgesetzt werden.</p>	<p>chern wird den Wünschen vieler Bauleute nach einer zeitgemäßen Gestaltung gefolgt. Aus planerischer Sicht ermöglichen Flachdächer / Attikageschosse eine gute Nutzbarkeit und bieten in Verbindung mit der geforderten Dachbegrünung ökologische und klimatische Vorteile.“</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Flachdach 6,50 m von Oberkante Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dach/Gebäude. Bei der zulässigen Gebäudehöhe wurde der Aufbau des Flachdaches mit Dämmung, vorgeschriebener Begrünung und Dachbrüstung berücksichtigt. Auch bei der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Flachdach nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m für Flachdachgebäude wird daher beibehalten.</p>
<p>Zu 1.3: Es sollte bedacht werden, ob es nicht sinnvoll wäre, die Ausnahme von der maximalen Gebäudelänge von 16 Metern (für eigenständige Anbauten) auch auf Bauten auszuweiten, die ganz ohne OG auskommen und deren Flachdach direkt über dem EG errichtet wird. Solche Bauten existieren hier bereits - etwa ein kürzlich errichteter Neubau in der Mozartstr. Sie sind im Hinblick auf Barrierefreiheit optimal. Bei großen Grundstücken sind sie ohne weiteres realisierbar, passen sich viel besser in den Bestand ein als hoch aufragende Kuben und bringen optische Variation. Neben der ohnehin geltenden GFZ könnte man noch eine maximale Länge (>16 m) festsetzen.</p>	<p>Im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplans ist eine Regelung von alternativen Bebauungsvarianten wie hier vorgeschlagen – eingeschossige Bebauung mit größerer Grundfläche / alternativ zweigeschossige Bebauung mit kleinerer Grundfläche - rechtlich nicht zulässig. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Gebiet heraus Planungsziele formuliert, die dem Änderungsvorschlag entgegenstehen. Ziele der städtebaulichen Planung sind u.a. eine Begrenzung der Versiegelung und Überbauung der einzelnen Baugrundstücke, die Vermeidung großflächiger Baukörper und der Wunsch nach einer Weiterentwicklung der ursprünglichen Gebäudestruktur. Eine Änderung der bestehenden Festsetzungen zur maximal zulässigen Länge der Baukörper und der zulässigen Geschossigkeit soll nicht erfolgen.</p>
<p>Zu 2.3.1: Neu ist jetzt auch die Konkretisierung der gesetzlichen Vorgabe für ein nicht als Vollgeschoß zu planendes Dach-/Obergeschoß mit Flachdach. Hier wird ein allseitiger Rücksprung um mindestens 1,5 Meter gegenüber der EG-Fassade vorgeschrieben („Staffelgeschoß“). Dies ist eine gute Vorkehrung zur Gliederung von Kuben und beschränkt zu massige Baukörper und vertikal hoch aufragende Fassaden. Allerdings ist der Rücksprung zu zaghaft bemessen und sollte auf allseits mindestens zwei Meter festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere, weil künftig Häuser mit maximal 14x16 Metern sehr groß gebaut werden können. Das führt bei einem Flachdach mit nur 1,5 Metern Rücksprung automatisch zu einer sehr großen Dach-/Obergeschoß- Wohnfläche. Bei einem Dachgeschoß im Satteldach ist es bei den vorgesehenen Gebäudehöhen sehr schwierig, auch nur auf 50 Prozent der Grundfläche Stehhöhe zu erreichen. Ein OG unter Flachdach mit nur 1,5 Metern allseitigem Rücksprung dagegen kann bei solchen Gebäudegrößen rund zwei Drittel der Fläche des darunterliegenden EG erreichen. Alternativ könnte dies auch dadurch beschränkt werden, dass zusätzlich zu allseitigen Rücksprüngen um 1,5 Meter vorgeschrieben wird, dass das Staffelgeschoß nicht mehr als 55 Prozent der Fläche des darunter-</p>	<p>Bei der maximal möglichen Grundfläche des „Staffelgeschosses“ muss auch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt werden. Nach dem Bebauungsplanentwurf (Fassung der 2. Offenlage) darf das oberstes Geschoss (Staffelgeschoss/Dachgeschoss) in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 Landesbauordnung sein. D.h., dass die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als 75 % des darunterliegenden Geschosses (Erdgeschoss) betragen darf.</p> <p>Bei der vollen Ausnutzung der maximalen Gebäudegröße (Grundfläche) von 16,00 x 14,00 m ergibt sich eine Grundfläche von 224,00 m². Die nach Landesbauordnung maximal zulässige Grundfläche für ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss beträgt somit nach der o.a. Festsetzung 168 m². Bei Einhaltung der festgesetzten allseitigen Rücksprünge von 1,50 m ergibt sich eine Grundfläche von 13,00 x 11,00 m = 143 m² (ca. 64 % des darunterliegenden Geschosses). D.h., dass durch die „Rücksprungregelung“ die maximal mögliche Grundfläche nach Landesbauordnung nicht erreicht werden kann. Bei einem vorgeschlagenen Rücksprung von allseitig 2,00 m ergibt sich eine Grundfläche von 12,00 x 10,00 m = 120,00 m². Dies wäre bei Gebäuden mit großer Grundfläche noch vertretbar und zumutbar. Wird jedoch ein Standardgebäude von ca. 12,00 x 10,00 m errichtet, dann hätte das Staffelgeschoss nur</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>liegenden EG erreichen darf. Blicke es bei dem jetzigen Vorschlag besteht die Gefahr, dass vom Bebauungsplan (zusätzlich zu aktuellen Moden) eine sehr starke Sogwirkung in Richtung Flachdach ausgeht, weil man derart im OG ein oder zwei Räume mehr unterbringen kann. Es darf nicht unintendierte Folge des neuen Bebauungsplans werden, ein mit Satteldächern gewachsenes Wohngebiet im Zuge von Ersatz-/Neubebauungen konsequent und ausnahmslos in eine monotone kubistische Einheits-Flachdachlandschaft zu transformieren.</p>	<p>noch eine Geschosstiefe von 7,00 m und wäre nicht mehr so gut nutzbar, was dem Planungsziel „bessere Nutzbarkeit des obersten Geschosses“ widersprechen würde. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das zweite Vollgeschoss nur im Untergeschoss entstehen kann und zumindest bergseitig nur eingeschränkt durch fehlende Fenster / Belichtung nutzbar ist. Die örtliche Bauvorschrift für Staffelgeschosse mit einem allseitigen 1,50 m tiefen Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss wird daher beibehalten.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es auch die gestalterischen Möglichkeiten durch die Zulässigkeit von Flachdächern/Staffelgeschossen zu erhöhen. Eine Umwandlung des Gebietscharakters ist nicht Ziel der Planung. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung ist eine Umwandlung nicht zu erwarten. Grundsätzlich steht es den Bauherrn jedoch frei welche Gestaltungsform sie wählen.</p>
<p>Zu 2.4.4.6 (in Verbindung mit 1.2.3, letzter Satz): Der Bebauungsplan sollte zweifelsfrei bestimmen, dass auch für nachträglich errichtete PV-Anlagen gilt, dass diese flach, nicht aufgeständert und maximal bis zur zulässigen Gebäudehöhe hergestellt werden dürfen. Es darf nicht sein, dass man beim Neubau die Plangrenzen voll ausnutzt, um dann nach ein paar Jahren aufgrund des dringenden Bedürfnisses, dem Klimawandel entgegenzutreten, eine Abweichung zu erreichen.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB für alle Baugrundstücke und Maßnahmen an allen bestehenden Gebäuden und geplante Gebäude. Bei der Errichtung einer PV-Anlage auf einem bestehenden Gebäude sind somit die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes einzuhalten.</p>
<p>Zu 2.5.1.3: Die Regelung zu Stützmauern muss eine Obergrenze enthalten. Nach dem vorliegenden Text wäre es möglich, je im Abstand von 75 cm beliebig viele Stützmauern von je 100 cm Höhe übereinanderzustapeln, also etwa auf nur gut drei Metern Tiefe zusammen fünf Meter hohe Mauern. Bei zwei abgetreppten Mauern übereinander muss Schluss sein. Man kann bei größeren ausgleichenden Höhenunterschieden stattdessen durchaus auch begrünte Böschungen bauen.</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgen aus Gründen des Erscheinungsbildes und zielen auf eine Einbindung der Gebäude und ihrer Außenanlagen in die bestehenden Geländeverhältnisse. Sie werden den vorliegenden Anregungen folgend ergänzt.</p> <p>Für aufeinander folgende Stützmauern wird eine maximale Gesamthöhe von 2,00 m festgesetzt. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Böschungsneigung von max. 1 : 1,5 zulässig und so vorzunehmen, dass eine höhenmäßige Angleichung an die Geländeverhältnisse des Nachbarn erfolgt.</p> <p>Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften konkretisiert die bestehenden Regelungen unter Berücksichtigung einer guten Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen. Sie zielt auf die Sicherung und Entwicklung eines der topographischen Situation angepassten guten Ortsbildes und einen nachbarlichen Ausgleich.</p>
<p>Zu 2.8: In ihren Anregungen zur ersten Runde hatten sehr viele Bewohner ihre Befürchtungen hinsichtlich der Park- und Verkehrssituation artikuliert. Die Verwaltung hat dagegen in ihren Stellungnahmen dazu einen stereotypen Standard-Textbaustein gestellt: „Darüber hinaus besteht durch die insgesamt lockere Bebauung des Kastelbergs auf den Privatgrundstücken die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplatzflächen.“ Genau diese damit von der Verwaltung selbst vorgeschlagene Abmilderung der Problematik wird jedoch durch den Plan verboten, indem 1,5 bis maximal 2 Stellplätze je Woh-</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift wonach je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind und max. 2,0 Stellplätze je Wohnung errichtet werden dürfen erfolgt in Abwägung unterschiedlicher privater und öffentlicher Belange.</p> <p>Mit der Regelung soll einerseits der erforderliche Stellplatzbedarf auf den Grundstücken gedeckt werden. Gem. § 37 Abs. 1 Landesbauordnung ist je Wohnung ein notwendiger Stellplatz zu errichten. Gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung dürfen nicht mehr als zwei Stellplätze je Wohnung gefordert werden. In Entsprechung dieser Regelungen wird die getroffene Bauvorschrift als für die zugelassene Nutzung verursachter Bedarf gem. § 12</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>nung vorgesehen werden. Erstens sind drei Stellplätze je Haus mit zwei Wohnungen zu wenig, denn Haushalte mit nur einem Auto sind hier in der Gegend die Ausnahme, viel häufiger kommen mehr als zwei Autos vor. Es sollten also mindestens zwei Stellplätze je Wohnung vorgeschrieben werden. Zweitens ist es völlig absurd, auf maximal zwei Stellplätze zu begrenzen. Wenn ein Paar mit zwei (noch) zu Hause wohnenden erwachsenen Kindern und somit vier Autos und zusätzlich einem Wohnmobil ein Einfamilienhaus errichten möchte, dann verbietet dieser Plan diesem Paar die Verwaltungsidee der „Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplatzflächen“ auf ihrem großen Grundstück zu realisieren, selbst wenn diese Bauherrschaft solche errichten möchte, um ihren Fuhrpark bei sich selbst unterbringen zu können. Stattdessen wird diese Familie gezwungen, gegen ihren Willen zwei Autos und ein Wohnmobil auf den öffentlichen Straßen herumstehen zu lassen, die dafür absolut nicht geeignet sind. Ein solcher Eingriff in Eigentumsrechte dürfte wohl nicht haltbar sein.</p>	<p>Abs. 2 Baunutzungsverordnung angenommen. Ein mehr an Stellplätzen ist gem. Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten nicht zulässig. Gegen die Errichtung weiterer privater Stellplätze und der damit erforderlichen Zufahrten spricht, dass parallel immer auch öffentliche Parkplätze in den Straßenräumen verloren gehen, die bis dahin allen Besucher_innen und Bewohner_innen des Quartiers zur Verfügung standen. Für ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen sind vier Stellplätze zulässig. Bei der Errichtung von Carports und Garagen mit entsprechenden Vorzonen können auch diese noch als Haltefläche genutzt werden. Insgesamt wird die Versorgung damit als ausreichend angesehen.</p> <p>Neben der Versorgung mit Stellplätzen / Parkplätzen sind der Erhalt und die Entwicklung begrünter Vorgartenbereiche und die Vermeidung einer umfassenden Versiegelung der Vorzonen der Gebäude Zielsetzungen der städtebaulichen Planung, die bereits mit der Vorstellung der Vorentwurfsplanung (SV 1043/18) dokumentiert wurden. Die Regelungen des Bebauungsplans zum Nachweis von Stellplätzen und zur Anordnung und Gestaltung der Stellplätze, Carports und Garagen zielen insgesamt auf eine Gliederung der Vorgartenzonen und eine Sicherung möglicher Vegetationsflächen. Die Abwägung erfolgt darüber hinaus auch unter Berücksichtigung der bestehenden umweltgerechten Verkehrsangebote. Die Entfernung zu Innenstadt und nahezu allen Infrastrukturangeboten lässt sich gut mit dem Fahrrad oder dem E-Bike bewältigen und mit dem Anruf-Sammel-Taxi besteht außerdem ein öffentliches Verkehrsangebot. Es wird davon ausgegangen, dass auch diese Formen der Mobilität mehr und mehr genutzt werden.</p>
<p>B 4 Bürgerin und Bürger 4 Schreiben vom 18.02.2021</p>	
<p>In diesem abgeänderten Entwurf vom 24. November 2020 sind viele Anregungen von Bürgern berücksichtigt worden. Das durchgängige Festsetzungskonzept und die Begrenzung und Vereinheitlichung der baulichen Entwicklung durch die Einführung von Grundflächenzahl, Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen und durch die Beibehaltung der ursprünglichen Geschossigkeit (bergseits eingeschossig, talseits zweigeschossig) begrüßen wir ausdrücklich. Zu folgenden Punkten der Bebauungsvorschriften möchten wir fristgemäß Stellung nehmen.</p>	<p>--</p>
<p>Zu Punkt 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen – maximale Erdgeschossfußbodenhöhe Die Tendenz, die maximal mögliche Bauhöhe zu überschreiten, besteht besonders in Hanglagen. Deshalb ist die eindeutige Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe nötig. Bei einem Neubau sollte diese auch sofort nach Fertigstellung überprüft werden, nicht erst nach Fertigstellung des gesamten Bauwerkes. Ein Abweichungsspielraum bei der zulässigen Gesamthöhe von 25 Zentimetern ist bei heutiger Bau- und Messtechnik nicht nötig. Dieser</p>	<p>Die Erdgeschossfußbodenhöhen wurden im Bebauungsplan eindeutig als NN-Höhen für jedes Baufenster gesondert festgesetzt. Sie sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die von der Höhenfestsetzung zulässige Abweichung wurde mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der zweiten Offenlage der Planung bereits von +/- 0,50 m auf +/- 0,25 m reduziert. Mit dieser Änderung wurde auf vorliegende Anregungen im Rahmen der ersten Auslegung eingegangen. Ein minimaler Spielraum ist für die höhenmäßige Einord-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Spielraum würde von zukünftigen Bauleuten immer genutzt werden. Im Vergleich zu den Bestandshäusern, die die jetzt erlaubten Firsthöhen nicht einmal erreichen, würden die Höhendifferenzen sehr deutlich sein. Bei einem Flachdach würde der Unterschied zur erlaubten Firsthöhe im Vergleich zum Satteldach statt 50 Zentimeter nur noch 25 Zentimeter betragen und sich also kaum auswirken. Daher sollte dieser Abweichungsspielraum gestrichen werden.</p>	<p>nung der Gebäude innerhalb der Baufenster und das z.T. stark geneigte Gelände der großen Baugrundstücke erforderlich, um nicht beabsichtigte Härten in der Planung zu vermeiden. Die Festsetzung eines bestimmten Maßes kann im Bebauungsplan nicht erfolgen, weil diese Festsetzung in dieser Härte nicht begründet werden kann. Die Festsetzungen gelten für Gebäude mit Flachdach, Satteldach und Walmdach.</p>
<p>Zu Punkt 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen – maximale Gebäudehöhe Der letzte Satz lautet momentan wie folgt: „Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.“ Wir schlagen diese Ergänzung vor: „Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten weder bei der Errichtung des Gebäudes noch nachträglich überschritten werden.“ Zusätzlich sollte diese Bauvorschrift so ergänzt werden, dass aus ihr eindeutig hervorgeht, dass die Höhenfestsetzung auch zum Schutz desjenigen gilt, in dessen Sichtfeld sich die Dachaufbauten befinden. Somit können diese Anlieger auf Einhaltung der Vorgaben bestehen und sie gegebenenfalls auch rechtlich einklagen.</p>	<p>Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gelten ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB für alle Baugrundstücke und Maßnahmen an allen bestehenden Gebäuden und geplante Gebäude. Bei der Errichtung einer PV-Anlage als Beispiel auf einem bestehenden Gebäude sind somit die Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes einzuhalten. Örtliche Bauvorschriften erfolgen gem. § 74 Abs. 1 Landesbauordnung zur Durchführung baugestalterischer Absichten. Inwieweit ihnen im konkreten Fall eine nachbarschützende Bedeutung zukommt, ist im Einzelfall zu prüfen und lässt sich nicht durch die örtlichen Bauvorschriften fassen.</p>
<p>Zu Punkt 1.3 Abweichende Bauweise Hier wird die maximale Gebäudelänge festgelegt und eine Ausnahme für Anbauten definiert. Im Hinblick auf die oft gewünschte und manchmal auch notwendige Barrierefreiheit von Gebäuden schlagen wir eine weitere Ausnahme vor. Wenn ein Gebäude ohne Dachgeschoss geplant wird, und somit die zulässige Gebäudehöhe bei weitem nicht ausgenutzt wird, sollte bei hinreichend großem Baufenster das Maximalmaß der Gebäudelänge von bisher 16 Metern aufgehoben werden.</p>	<p>Im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplans ist eine Regelung von alternativen Bebauungsvarianten wie hier vorgeschlagen – eingeschossige Bebauung mit größerer Grundfläche / alternativ zweigeschossige Bebauung mit kleinerer Grundfläche - rechtlich nicht zulässig. Die maximal mögliche (barrierefreie) Grundfläche, die sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans lässt, beträgt bis zu 224 m² (16 m x 14 m). Bei nicht voller Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudetiefe von 14,00 m können immer noch bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge von 16,00 m Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 160 bis 200 m² entstehen, eine Grundfläche die als ausreichend groß für eine Wohnung angesehen wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden darüber hinaus aus dem Gebiet heraus Planungsziele formuliert, die dem Änderungsvorschlag entgegenstehen. Ziele der städtebaulichen Planung sind u.a. eine Begrenzung der Versiegelung und Überbauung der einzelnen Baugrundstücke, die Vermeidung großflächiger Baukörper und der Wunsch nach einer Weiterentwicklung der ursprünglichen Gebäudestruktur. Eine Änderung der bestehenden Regelungen zur maximal zulässigen Länge der Baukörper und der zulässigen Geschossigkeit soll nicht erfolgen.</p>
<p>Zu Punkt 2.3 Staffelgeschoss Die Rücknahme des Obergeschosses bei Verwendung eines Flachdaches in Form eines Staffelgeschosses ist eine gute Lösung, um die</p>	<p>Bei der maximal möglichen Grundfläche des Staffelgeschosses“ muss auch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt werden.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Massigkeit eines kubischen Baukörpers zu durchbrechen. Doch bei der erlaubten maximalen Gebäudegröße von 16 x 14 Metern wirkt sich ein Rücksprung von 1,50 Metern, wie jetzt vorgesehen, nur unzureichend aus. So kann der Eindruck der bergseitigen Zweigeschossigkeit nicht verhindert werden. Bei dieser Gebäudegröße ermöglicht der Rücksprung eine Grundfläche im Obergeschoss von 80 Prozent des Erdgeschosses und macht somit ein zweites Vollgeschoss möglich. Entsprechend Ihrer Stellungnahme zu Bürger 27 bei der bisherigen Offenlage und laut der Bauvorschriften ist aber eine Zweigeschossigkeit nicht erlaubt. Deshalb sollte der Rücksprung mindestens 2,00 Meter betragen.</p>	<p>Nach dem Bebauungsplanentwurf (Fassung der 2. Offenlage) darf das oberste Geschoss (Staffelgeschoss/Dachgeschoss) in Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 Landesbauordnung sein. D.h., dass die Grundfläche des Staffelgeschosses nicht mehr als 75 % des darunterliegenden Geschosses (Erdgeschoss) betragen darf.</p> <p>Bei der vollen Ausnutzung der maximalen Gebäudegröße (Grundfläche) von 16,00 x 14,00 m ergibt sich eine Grundfläche von 224,00 m². Die nach Landesbauordnung maximal zulässige Grundfläche für ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss beträgt somit nach der o.a. Festsetzung 168 m². Bei Einhaltung der festgesetzten allseitigen Rücksprünge von 1,50 m ergibt sich eine Grundfläche von 13,00 x 11,00 m = 143 m² (ca. 64 % des darunterliegenden Geschosses). D.h., dass durch die „Rücksprungrregelung“ die maximal mögliche Grundfläche nach Landesbauordnung nicht erreicht werden kann. Bei einem vorgeschlagenen Rücksprung von allseitig 2,00 m ergibt sich eine Grundfläche von 12,00 x 10,00 m = 120,00 m². Dies wäre bei Gebäuden mit großer Grundfläche noch vertretbar und zumutbar. Wird jedoch ein Standardgebäude von ca. 12,00 x 10,00 m errichtet, dann hätte das Staffelgeschoss nur noch eine Geschosstiefe von 7,00 m und wäre nicht mehr so gut nutzbar, was dem Planungsziel „bessere Nutzbarkeit des obersten Geschosses“ widersprechen würde. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das zweite Vollgeschoss nur im Untergeschoss entstehen kann und zumindest bergseitig nur eingeschränkt durch fehlende Fenster / Belichtung nutzbar ist. Die örtliche Bauvorschrift für Staffelgeschosse mit einem allseitigen 1,50 m tiefen Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss wird daher beibehalten.</p> <p>Auch in baugestalterischer Hinsicht wird ein Rücksprung des Staffelgeschosses um mind. 1,50 m als optisch wirksam und die Fassade gliedernd angesehen.</p>
<p>Zu Punkt 2.4.4.6 Dachaufbauten In den letzten Jahren sind am Kastelberg aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen entstanden, die sowohl die zulässige Gebäudehöhe deutlich überschreiten als auch den Oberliegern den Blick in die Unterkonstruktion der Anlagen zumuten. Es ist gut, dass nun eindeutig festgelegt wird, dass solche Anlagen zukünftig nur liegend und nicht aufgeständert angebracht werden dürfen. Vorsichtshalber sollte im letzten Satz noch das Wort „Solaranlagen“ ergänzt werden: „Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind auf maximal 50 % der Fläche des Flachdaches zulässig.“</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die örtliche Bauvorschrift (OZ 2.4.4.6, Dachaufbauten) wird wie folgt neugefasst: „Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf maximal 50 % der Fläche des Flachdaches zulässig.“</p>
<p>Zu Punkt 2.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung Sie selbst schreiben, dass die „insgesamt lockere Bebauung des Kastelbergs auf den Privatgrundstücken die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplatzflächen bietet.“ Die Zahl der Grundstücke mit erlaubten Tiefgaragen ist noch einmal deutlich um zehn Stück erweitert worden, auch wenn viele dieser Grundstücke bereits oberirdische Garagen haben. Im Hinblick auf die bekannte schwierige Verkehrssituation</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift wonach je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind und max. 2,0 Stellplätze je Wohnung errichtet werden dürfen erfolgt in Abwägung unterschiedlicher privater und öffentlicher Belange.</p> <p>Mit der Regelung soll einerseits der erforderliche Stellplatzbedarf auf den Grundstücken gedeckt werden. Gem. § 37 Abs. 1 Landesbauordnung ist je Wohnung ein notwendiger Stellplatz zu errichten. Gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung dürfen nicht mehr als zwei Stellplätze</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>am Kastelberg erscheint es daher als kontraproduktiv, die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit nun auf maximal zwei zu begrenzen. Die Chance, mehr Fahrzeuge von den engen Straßen auf Stellplätzen und in Garagen unterzubringen, sollte genutzt werden.</p>	<p>ze je Wohnung gefordert werden. In Entsprechung dieser Regelungen wird die getroffene Bauvorschrift als für die zugelassene Nutzung verursachter Bedarf gem. § 12 Abs. 2 Baunutzungsverordnung angenommen. Ein mehr an Stellplätzen ist gem. Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten nicht zulässig.</p> <p>Gegen die Errichtung weiterer privater Stellplätze und der damit erforderlichen Zufahrten spricht, dass parallel immer auch öffentliche Parkplätze in den engen Straßenträumen verloren gehen, die bis dahin allen Besucher_innen und Bewohner_innen des Quartiers zur Verfügung standen.</p> <p>Bei einem Wohngebäude mit zwei Wohnungen sind vier Stellplätze zulässig. Bei der Errichtung von Carports und Garagen mit entsprechenden Vorzonen können auch diese noch als Haltefläche genutzt werden. Insgesamt wird die Versorgung damit als ausreichend angesehen.</p> <p>Neben der Versorgung mit Stellplätzen / Parkplätzen sind der Erhalt und die Entwicklung begrünter Vorgartenbereiche und die Vermeidung einer umfassenden Versiegelung der Vorzonen der Gebäude Zielsetzungen der städtebaulichen Planung, die bereits mit der Vorstellung der Vorentwurfsplanung (SV 1043/18) dokumentiert wurden. Die Regelungen zum Nachweis von Stellplätzen und zur Anordnung und Gestaltung der Stellplätze, Carports und Garagen zielen insgesamt auf eine Gliederung der Vorgartenzonen und eine Sicherung möglicher Vegetationsflächen.</p> <p>Die Abwägung erfolgt darüber hinaus auch unter Berücksichtigung der bestehenden umweltgerechten Verkehrsangebote. Die Entfernung zu Innenstadt und nahezu allen Infrastrukturangeboten lässt sich gut mit dem Fahrrad oder dem E-Bike bewältigen und mit dem Anruf-Sammel-Taxi besteht außerdem ein öffentliches Verkehrsangebot. Es wird davon ausgegangen, dass auch diese Formen der Mobilität mehr und mehr genutzt werden.</p>
<p>Zu Punkt 3.12 Hinweis zur Darstellung der Freiflächengestaltung Im Vergleich zu den Bebauungsvorschriften im ersten Entwurf (27. September 2019, dort Punkt 1.10.6) ist nun statt einem Freiflächengestaltungsplan ein „Hinweis zur Darstellung der Freiflächengestaltung“ aufgeführt. Zahlreiche Bauvorhaben der letzten Jahre haben großräumige Eingriffe in bestehendes Gelände vorgenommen. Die Bauvorschriften sollten unbedingt das mögliche Ausmaß der Veränderungen des ursprünglichen Geländeneiveaus einschränken.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen kann bzgl. Freiflächengestaltungsplan lediglich ein Hinweis erfolgen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften enthalten bereits Regelungen zur Einordnung der Gebäude in das Gelände und zu Grundstücksabgrabungen im Bereich der Gebäude. Diese zielen auf eine Berücksichtigung der vorhandenen Geländebeziehungen und eine Reduzierung von Eingriffen in das Gelände.</p> <p>Sie umfassen darüber hinaus Regelungen zu zulässigen Aufschüttungen im Rahmen der Errichtung von Stützmauern, die den gesetzlich vorgegebenen Rahmen der Landesbauordnung und des Nachbarrechts konkretisieren und einschränken. Sie werden den vorliegenden Anregungen folgend ergänzt.</p> <p>Für aufeinander folgende Stützmauern wird eine maximale Gesamthöhe von 2,00 m festgesetzt. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Böschungsneigung von max. 1 : 1,5 zulässig und so vorzunehmen, dass eine höhenmäßige Angleichung an die Geländebeziehungen des Nachbarn erfolgt.</p> <p>Die Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften konkretisiert die bestehenden Regelungen unter Berücksichtigung einer guten Nutzbarkeit der Grundstücksfreiflächen. Sie zielt auf die Sicherung und Entwicklung eines der topo-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Analog zur aktuellen Passage über die Pflanzgebote (siehe Punkt 1.10.3) sollte in die Bauvorschriften eine Verpflichtung zur Pflege und Instandhaltung begrünter Dachflächen aufgenommen werden.</p>	<p>graphischen Situation angepassten guten Ortsbildes und einen nachbarlichen Ausgleich. Eine vollständige Vermeidung von Eingriffen in die bestehenden Geländebeziehungen soll und kann aus planerischer Sicht nicht erfolgen.</p> <p>In der örtlichen Bauvorschrift (OZ 2.4.2.2) ist geregelt: „Flachdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft zu begrünen.“ Die Vorschrift wird ergänzt durch: „... dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.“</p>
<p>B 5 Bürgerin und Bürger 5 Schreiben vom 19.02.2021</p>	
<p>Ich nehme die rechtlichen Interessen der () wahr. Mich legitimierende Vollmacht ist beige-schlossen.</p> <p>Meine Mandantin ist (u.a.) Eigentümerin der im Plangebiet gelegenen Grundstücke Flurstück Nr. 2479, 2479/1 sowie 2479/2:</p> <p>Für unsere Mandantin bringen wir im Rahmen der Offenlage folgende Einwendungen vor:</p>	<p>Hinweise zum Verfahren Aufstellung Bebauungsplan „Kastelberg“:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ zielt die Stadt Emmendingen von der ursprünglichen Bebauung ausgehend auf eine Sicherung und Entwicklung der bestehenden Quartiersstrukturen. Das Baugebiet prägen große, vielfach stark geneigte Grundstücke und eine Bebauung mit Einzelhäusern mit überwiegend ein oder zwei Wohneinheiten. Die Wohngebäude erscheinen überwiegend bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig (I + UG) mit Satteldach. Große Garten- und Vegetationsflächen und vielfach noch grüne Vorzonen zwischen Gebäude und Straßenraum charakterisieren das Gebiet.</p> <p>Die im bisherigen Verfahren eingebrachten zahlreichen privaten Belange von Grundstückseigentümer_innen fordern in der überwiegenden Mehrheit eine Beibehaltung der charakteristischen Struktur. Dies umfasst insbesondere die zulässige Geschossigkeit der Gebäude und ihre Einbindung in das Gelände, die zulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude und den Erhalt der Durchgrünung der Bebauung.</p> <p>Eine sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) abzeichnende Entwicklung in Richtung von Vorhaben auf für den Gebietscharakter sehr kleinen Grundstücken, Vorhaben mit einer größeren Anzahl an Wohneinheiten, einer hohen Verdichtung, großen Stellplatzflächen und umfangreichen Geländeänderungen war 2017 Anlass für den Beschluss zur (erneuten) Aufstellung eines Bebauungsplans. Die Erforderlichkeit der städtebaulichen Planung wurde aus dem Gebiet heraus von Grundstückseigentümer_innen der bestehenden Bebauung formuliert und durch den Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss bestätigt.</p> <p>Die Anregerin ist von Beginn des Bebauungsplanverfahrens an in Kenntnis der mit der Planung verfolgten Ziele und der sich entgegenstehenden eigenen Belange mit privaten Belangen im Gebiet und öffentlichen Belangen. Ein 2016 nach § 34 BauGB genehmigtes Bauvorhaben der Anregerin im Plangebiet mit 12 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen war neben anderen Vorhaben Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“.</p> <p>Für die hier genannten Grundstücksflächen Mozartstraße 14 wurden von der Anregerin 2017 verschiedene Bau-</p>

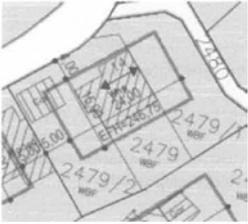
Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>voranfragen gestellt, die unterschiedliche Vorhaben mit Einzelhausbebauung mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten, oberirdischen Stellplatzflächen und/oder Tiefgaragen vorsahen. Die Anträge wurden auf der Grundlage der geltenden Veränderungssperre zurückgewiesen.</p> <p>2018 erfolgte durch die Anregerin eine Teilung des Ursprungsgrundstücks Mozartstraße 14 in drei Flurstücke unter Beibehaltung der Bestandsbebauung. Gegen die während des Bebauungsplanverfahrens vollzogene Teilung des Flst.-Nr. 2479 in drei Parzellen wurden von der Stadt Emmendingen Bedenken formuliert, die der Anregerin vorliegen:</p> <p>„Das Bebauungsplankonzept sieht künftig in diesem Bereich eine Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern vor. Die angezeigte Grundstücksteilung läuft diesem Planungsziel entgegen, da hier eine Reihenhausbebauung suggeriert wird.“</p> <p>Die Anregerin versichert im Gegenzug, dass keine Verhältnisse geschaffen werden, die den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans widersprechen. Aus dem Schreiben wird deutlich, dass sie in Kenntnis der geplanten Festsetzung Einzel-/Doppelhäuser ist und sie die planerischen Vorgaben beachten wird. Eine Reihenhausbebauung sei nicht beabsichtigt.</p> <p>Es wurde für die Grundstücksflächen Mozartstraße 14 eine den Planungszielen entgegenstehende Nutzung weder in Aussicht gestellt noch genehmigt. Dies wurde von der Anregerin wie dargestellt positiv zur Kenntnis genommen und bestätigt. Ein schutzwürdiges Vertrauen auf eine der Planung entgegenstehende Nutzung besteht damit nicht.</p> <p>Die jetzt von der Anregerin vorgetragenen privaten Belange werden in die Abwägung eingestellt. Dabei sind die durch die Anregerin erfolgte positive Kenntnisnahme und Bestätigung der Planungsziele der verbindlichen Bauleitplanung bei der Gewichtung zu berücksichtigen. Die oben dargestellten Erklärungen der Anregerin führen zu einer Abschwächung des Gewichts der hier vorliegenden Interessen.</p> <p>Die Anregerin hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der ersten Offenlage des Bebauungsplans keine Interessen hinsichtlich einer bestimmten Bebaubarkeit ihrer Grundstücksflächen in das Bebauungsplanverfahren eingebracht. Insbesondere die Festsetzung einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, der zulässigen Wohnungen je Gebäude, der Einordnung der Gebäude in das Gelände und die Regelungen zur Zulässigkeit von Tiefgaragen etc. sind für den hier betrachteten Bereich seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens Ziel und Inhalt der Planung. Dies ist ebenfalls bei der Einordnung der jetzt formulierten Interessen zu berücksichtigen und fließt mit in eine Gewichtung der einzelnen Belange ein.</p>
<p>I. Grundflächenzahl, Ziff. 1.2.1</p> <p>Die Grundflächenzahl (GRZ) soll für das gesamte Baugebiet einheitlich mit 0,4 festgesetzt werden. Eine einheitliche Festsetzung für das gesamte Baugebiet trägt jedoch weder dem</p>	<p>Der Bebauungsplan „Kastelberg“ setzt das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschossfußbodenhöhen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen fest. In Verbindung mit der Festsetzung</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>vorhandenen Bestand noch den selbst festgelegten Planungszielen Rechnung.</p> <p><i>Für den Bereich Kastelberg wurden in den Jahren 1961 der Bebauungsplan „Kastelberg“ und 1977 der Bebauungsplan „Erweiterung Kastelberg“ aufgestellt. Das Baugebiet war mit großen, heute nicht mehr üblichen Grundstücksgrößen mit weit über 1.000 m² und somit einer geringen Baudichte geplant. Im Laufe der Zeit haben sich die Planungsziele z.B. im Hinblick auf einen sparsameren und wirtschaftlicheren Umgang mit Bauflächen geändert. Kleine Abweichungen der Bauvorhaben vom Bebauungsplan konnten über Befreiungen realisiert werden, größere Abweichungen, die die Grundzüge des Bebauungsplanes betrafen, aber nicht. Um die gewünschte bauliche Entwicklung nicht zu verhindern und neue Planungs- und Bauvorhaben zu ermöglichen, wurden durch Beschlüsse des Stadtrates die Bebauungspläne „Kastelberg“ und „Erweiterung Kastelberg“ am 23.10.2010 aufgehoben.</i></p> <p>Eine einheitliche Festsetzung von einer GRZ von 0,4 führt ebenfalls dazu, dass auf den unstreitig vorhandenen kleineren Grundstücksflächen eine Bebaubarkeit verunmöglicht wird. Eine solche Festsetzung trägt dem Bestand in keinerlei Hinsicht Rechnung und stellt eine unzulässige Einschränkung der Belange unserer Mandantschaft dar.</p> <p>Der Bebauungsplan muss folglich dem vorhandenen Bestand, insbesondere den unstreitig vorhandenen kleineren Grundstücken Rechnung tragen. Hiermit werden auch die Ziele eines sparsamen und wirtschaftlichen Umgangs mit Bauflächen erfüllt.</p>	<p>von Baufenstern erfolgt darüber hinaus eine örtliche Differenzierung.</p> <p>Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 folgt den in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Für Reine Wohngebiete ist hier eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben.</p> <p>Mit dem in der Anregung eingefügten Zitat wird auf die Historie der Entstehung und Entwicklung des Baugebiets Kastelberg verwiesen. In den Jahren nach der Aufhebung der ursprünglichen Bebauungspläne sind gem. § 34 Baugesetzbuch Modernisierungen und neue Bauvorhaben entstanden. Neuere Entwicklungen waren 2017 Anlass für den Beschluss zur erneuten Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Kastelberg“. Siehe auch SV 0920/18:</p> <p>„Neben Gebäuden aus der Entstehungszeit, der Umgebung angemessenen baulichen Erweiterungen und Neubauten werden neue Bauvorhaben inzwischen immer größer, mit z.T. vielen Wohneinheiten, Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen und einer insgesamt heterogenen Ausgestaltung. Durch die Tendenz zu unangemessenen Nachverdichtungen des Bestands und die Planung großer Mehrfamilienhäuser besteht planerischer Handlungsbedarf zur Sicherung einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung.“</p> <p>Gem. § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Reinen Wohngebieten von 0,4 nicht überschritten werden. Dies gilt auch, wenn eine Geschossflächenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 stellt damit keine Einschränkung dar.</p> <p>Für eine Regelung gem. § 17 Abs. 2 BauNVO liegen keine städtebaulichen Gründe vor. Das Baugebiet Kastelberg ist geprägt durch sehr große Grundstücke mit einer Bebauung aus Einzelhäusern. Dies gilt auch für die hier genannten Flächen. Das (ursprüngliche) Baugrundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut und wurde während des Bebauungsplanverfahrens unter Beibehaltung der Bestandsbebauung in drei Einzelgrundstücke unterteilt. Dies erfolgte in Kenntnis und mit Billigung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ verfolgten Planungsziele und der geplanten Festsetzungen. Der Bebauungsplan setzt den genannten Bereich als WR 2 fest mit einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die Planung ist Ergebnis der bisherigen Abwägungsprozesse unter Würdigung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange und zielt insgesamt auf eine Sicherung und Entwicklung der bestehenden Strukturen des Baugebiets. Dabei wird unter Berücksichtigung von Mindestgrößen eine Teilung der ursprünglichen Baugrundstücke und eine Entwicklung kleinerer Baugrundstücke ermöglicht. Ziele der Planung sind der Erhalt des Gebietscharakters und Ortsbildes, die Vermeidung einer zu starken Versiegelung und Bebauung und eines erhöhten Verkehrsaufkommens.</p>
<p>II. Zur Höhe, Zahl der Vollgeschosse und den Nutzungsschablonen</p> <p>Die Mozartstraße steigt im Bereich der drei Grundstücke unserer Mandantschaft bereits um ca. 1,0 m. Eine sinnvolle Festsetzung der glei-</p>	<p>Die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhen über Normal Null (NN) ist für jedes Baugrundstück individuell auf der Grundlage der bestehenden Geländehöhen, des bestehenden Geländeverlaufs und der Straßenhöhen (Höhenlage der Kanaldeckel) in Verbindung mit der spe-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>chen EFH für alle 3 Grundstücke wird somit bezweifelt. Der Übersicht halber sollten in den jeweiligen Erschließungsstraßen (je Grundstück) ebenfalls deren Höhe angegeben werden, sodass die Eigentümer einen Bezugspunkt haben.</p> <p>Offensichtlich wurde der besondere topografische Geländeverlauf für die drei Grundstücke unserer Mandantschaft nicht berücksichtigt. Durch das stärker ansteigende Gelände von der Mozartstraße im Vergleich zur parallel verlaufenden Bachstraße, kommen den Grundstücken im Kurvenbereich der Mozartstraße eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Das Bestandsgebäude hat bereits unter dem Erdgeschoss (bergseitig) weitere zwei Geschosse, welche talseitig hervorspringen (vgl. Lichtbilder als Anlage). Zwischen der Erschließungsstraße (Mozartstraße) und der rückwärtigen parallel verlaufenden Grenze zum Flst.-Nr. 2473 (Anwesen Bachstraße 9) gibt es eine Delthöhe von bis zu 9 m. Somit ist ersichtlich, dass für die drei Grundstücke unserer Mandantschaft zwei Untergeschosse - aus Gründen der Topographie und des Bestandes - festgesetzt werden müssen.</p>	<p>zifischen Situation im Bestand (Lage zur Erschließungsstraße, Einordnung der Bestandsbebauung, Ausgestaltung des Baufensters etc.) getroffen worden. Bei talseitigen Bebauungen findet eine mögliche Barrierefreiheit Berücksichtigung. Ein Bestandsplan Höhen wird dem Bebauungsplan (informativ) beigelegt.</p> <p>Die hier festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe bezieht sich auf das festgesetzte Baufenster und nicht die Gesamtheit der Grundstücksflächen. Die Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der zulässigen maximalen Gebäudelänge von 16 m und der festgesetzten Bauweise.</p> <p>Auf der Bergseite am Bestandsgebäude geben die Höhendaten des Landes eine Geländehöhe von 246,00 müNN an. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe leitet sich aus dem Straßenniveau ab (Höhe Kanaldeckel 246,52 müNN). An der nordöstlichsten Ecke des Flst.-Nr. 2479/1 liegt eine Höhe von etwas über 247,00 müNN vor. Um nicht beabsichtigte Härten zu vermeiden, sind Abweichungen von der festgesetzten Höhe von +/- 0,25 m zulässig.</p> <p>Eine Dreigeschossigkeit (drei Vollgeschosse nach § 2 Abs. 6 LBO) wurde im Ergebnis der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange im Rahmen der politischen Entscheidung über die Ergebnisse der 1. Offenlage des Bebauungsplanentwurfs für diesen Bereich abgelehnt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass eine talseitige Erscheinungsweise nicht automatisch eine Bebauung mit drei Vollgeschossen nach Landesbauordnung (LBO) ist.</p> <p>Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 LBO: „Vollgeschosse sind Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind: 1. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung von haustechnischen Anlagen und Feuerungsanlagen dienen, 2. oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.“</p> <p>Das baulich unveränderte Bestandsgebäude Mozartstraße 14 (beigefügtes Bild) wurde 1962 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt. Es umfasst eine Wohnung im Erd- und Dachgeschoss, eine zweite Wohnung im Untergeschoss. Das Gebäude ist entsprechend den Bauakten nur teilunterkellert. Die Kellerebene (2. Untergeschoss) ragt auf der Südseite des Gebäudes um etwa 1 m aus dem Gelände. Es handelt sich daher nicht um ein Vollgeschoss nach LBO.</p> <p>Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Kastelberg“ und nach der o.a. Erläuterung von „Vollgeschoss“ und „Erscheinungsweise“ ist im Baugebiet WR 2 bei entsprechenden topographischen Verhältnissen ein talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretendes Gebäude zulässig. Veränderungen des bestehenden Ge-</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die aktuelle Festsetzung des in Offenlage befindlichen Bebauungsplans würde zu einer massiven Geländeauffüllung bei einem Neubau auf einer der drei Grundstücke führen, welche sicherlich nicht gewünscht ist.</p> <p>Somit wäre für diese drei Grundstücke die Festsetzung WR 3 zutreffender.</p> <p>WR 3: III (I+2UG); GRZ 0,4, SD 20°-40° / WD 20°-40° / FD 0°-7°; Einzel- oder Doppelhäuser</p> <p>Diese Festsetzung spielt auch wegen den Festsetzungen in den örtlichen Vorschriften des Bebauungsplans unter 2.5.1.1 eine Rolle: Bergseitig sind Abgrabungen im WR 1 bis WR 4 nur bis zu maximal 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss zulässig. Abgrabungen zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses / der darunterliegenden Geschosse (Untergeschosse) sind nicht zulässig. Talseitig sind Abgrabungen nur bis zu maximal 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss WR 4 (Z = II), 1. Untergeschoss im WR 1 (Z = I), WR 2 (Z = II (I+UG), 2. Untergeschoss im WR 3 (Z = III (1 + 2UG) zulässig.</p> <p>An den Seitenfassaden der Gebäude sind Abgrabungen bis 1,00 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf zulässig. Diese Festsetzung würde dazu führen, dass das Gelände talseitig angefüllt werden müsste.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird unter Punkt 5.2.7 (Seite 11) „orientiert man sich bei den Festsetzungen an dem Bestand“. erläutert, Unter Punkt 5.3 (Seite 12) das „Ein Einfügen neuer Wohngebäude in das bestehende Gelände und die vorhandene prägende Einzelhausbebauung soll sichergestellt werden“ erläutert, Unter Punkt 6.6 (Seite 19) „Sie zielen auf eine Berücksichtigung der bestehenden Geländeverhältnisse und eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Einbindung neuer Bauvorhaben und neu gestalteter Freibereiche.“ erläutert.</p> <p>Diese Punkte sind bei unseren Grundstücken nachweislich eben nicht eingehalten und offen-</p>	<p>landes und Abgrabungen zur Umsetzung eines zweiten Untergeschosses sind nicht zulässig. Das zweite Untergeschoss darf kein Vollgeschoss nach § 2 Abs. 6 LBO sein.</p> <p>Eine „massive Geländeauffüllung“, wie angeführt, ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen damit im Hinblick auf die Festsetzung der Geschossigkeit und der Einordnung der Bebauung in das Gelände nicht den gegebenen örtlichen Verhältnissen. Dies verdeutlicht gerade auch der bauliche Bestand.</p> <p>Auf der Grundlage der im Rahmen der ersten Offenlage eingegangenen Anregungen und in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wurde für den zentralen zusammenhängenden Bereich des Kastelberg ein einheitliches Baugebiet festgesetzt mit einem einheitlichen Gestaltungsziel, das sich an der Ursprungsbebauung orientiert. Die Festsetzung WR 2 deckt den baulichen Bestand und ermöglicht eine den Zielen der städtebaulichen Planung entsprechende bauliche Nutzung. Dies wurde oben bereits dargestellt.</p> <p>Die Lage des Gebäudes / der Flächen Mozartstraße 14 befindet sich inmitten der Festsetzung „WR 2“. Zulässig sind hier zwei Vollgeschosse (I + UG). Abgrabungen zur Umsetzung eines weiteren Untergeschosses als Nichtvollgeschoss sind nicht zulässig. Ansonsten wäre talseitig generell ein dreigeschossiges Erscheinungsbild der Bebauung zulässig, das mit großen Geländeänderung verbunden wäre und den mit der zweiten Offenlage formulierten Planungszielen entgegensteht.</p> <p>Eine Festsetzung der drei Baugrundstücke als WR 3 erfolgt daher nicht. Eine Zuordnung steht den Planungszielen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Ausnutzung und der Gestaltung des Ortsbildes entgegen.</p> <p>Die Regelung bezieht sich auf baurechtlich zulässige Untergeschosse, ohne eine talseitige Veränderung der Geländeverhältnisse. Eine Auffüllung ist hier nicht erforderlich. Auffüllungen sind zulässig.</p> <p>Das Festsetzungskonzept des Bebauungsplans orientiert sich am baulichen Bestand der ursprünglichen Bebauung Kastelberg. Im baulichen Zusammenhang mit der Nachbarbebauung zielt es auf die Sicherung und Entwicklung eines in sich stimmigen Gesamtbildes für das Baugebiet. Im Blick ist dabei die Gesamtentwicklung des inneren Bereichs des Kastelbergs.</p> <p>Die Übereinstimmung der für das WR 2 getroffenen Festsetzungen mit der hier angesprochenen örtlichen Situation im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse und die Festsetzung der Geschossigkeit wurde oben unter Ziffer II dieser Stellungnahme bereits dargestellt. Einordnung und Geschossigkeit des bestehenden Gebäude Mozartstraße 14 verdeutlichen, dass eine Bebauung im Sinne der Planungsziele sinnvoll möglich ist.</p> <p>Den Einwendungen wird wie dargelegt widersprochen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>sichtlich nicht berücksichtigt worden.</p>	
<p>III. Abweichende Bauweise</p> <p>Die Festsetzung nur Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser würde dazu führen, dass eines der beiden Grundstücke 2479/2 oder 2479/1 nicht bebaubar wäre. Analog dazu müsste auch die Festsetzung der Gebäudelänge für diese Häusergruppe angepasst werden.</p> <p>Dies stellt eine nicht zulässige Einschränkung unserer Mandantschaft dar, die im maßgeblichen Plangebiet einzigartig ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Teilung der Grundstücke in Kenntnis der geplanten Bebauung der Grundstücke in dieser Form zugelassen wurde.</p> <p>Die ausnahmsweise Zulassung für abweichenden Bestand trägt dem nicht hinreichend Rechnung, zumal diese Formulierung wohl nicht eine abweichende Bebauung zulassen würde.</p> <p>Diese Festsetzung verunmöglicht die Bebauung aller drei Grundstücke. Die Festsetzung ist damit unzulässig. Unsere Mandantschaft würden als einzige Grundstückseigentümerin im Plangebiet derartig benachteiligt werden.</p> <p>Es sollte bei dem Begriff Gebäudelänge definiert werden, welche Seite des Gebäudes gemeint ist, die Baufenster lassen bei Doppelhausbebauung vermuten, dass eher die Gebäudebreite und eben nicht die Gebäudelänge gemeint ist. Da der Bebauungsplan auch die Firstrichtung regelt, sollte bei den Gebäudeseiten in parallel oder quer zum First unterschieden werden.</p>	<p>Unter Inanspruchnahme der drei Grundstücke ist eine genehmigungsfähige Bebauung möglich. Dies verdeutlicht das vorhandene Bestandsgebäude, das über entsprechende Baulasten gesichert ist. Es wäre auch eine Neubebauung / Doppelhausbebauung im Bereich des Baufensters zulässig, deren Grundfläche sich auf alle drei Flurstücke erstreckt.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Teilung war die Anregerin in Kenntnis der Planungsabsichten der Stadt Emmendingen (siehe auch oben). Sie hat zu diesem Zeitpunkt versichert, dass sie die geplante Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser und die planerischen Vorgaben beachten wird und keine Reihenhausbebauung plane. Dem hier vorgebrachten Interesse wird aus diesem Grund ein abgeschwächtes Gewicht beigemessen.</p> <p>Die Gemeinde darf durch Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Mit der Festsetzung des Baugebiets WR 2, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, zielt die städtebauliche Planung auf einen Erhalt und eine Weiterentwicklung der charakteristischen Quartiersstruktur. Planungsziele und -inhalte wie die Orientierung am ursprünglichen Erscheinungsbild der Bebauung und der offenen und großzügigen Baustruktur mit großen Abstandsflächen, der Erhalt der Durchgrünung, die Sicherung der Wohnruhe und die Begrenzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und des damit verbundenen Stellplatzbedarfs werden mit den im Bebauungsplan getroffenen Regelungen aufgegriffen. Das geplante WR 2 umfasst einen großen zusammenhängenden Bereich und bildet das Zentrum des Baugebiets Kastelberg. Die Entwicklung in diesem Bereich bestimmt damit das künftige Ortsbild und das gesamte Erscheinungsbild des Kastelbergs. Die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Quartiersstruktur und des Ortsbildes sind Gegenstand der Abwägung im gesamten Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans. Die im WR 2 getroffenen Festsetzungen sind Ergebnis des bisherigen umfangreichen Abwägungsprozesses. Unter Berücksichtigung aller vorliegenden privaten und öffentlichen Belange werden die hier dargestellten Interessen zurückgestellt. Aus der erfolgten Teilung des ursprünglichen Grundstücks kann keine Reihenhausbebauung / eigenständige Bebauung aller drei Grundstücke abgeleitet werden. Eine Änderung der Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht.</p> <p>Die Festsetzung der Gebäudelänge bezieht sich auf das Gebäude des Doppelhauses als Gesamtheit, bestehend aus zwei Hausteilen.</p>
<p>IV. Überbaubare Grundstücksfläche, Bau-</p>	

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p style="text-align: center;">fenster, Grenzabstände</p> <p>Die eingeteilten Baufenster für die Flst-Nr. 2479/2 und 2479/1 müssen so angepasst werden, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken eine eigenständige Bebauung - unabhängig der Bebauung der anderen Grundstücke - möglich ist. Die dargestellten Baufenster auf den beiden unbebauten Grundstücken sind zu klein, so dass die Festsetzungen eine sinnvolle Bebaubarkeit verunmöglicht:</p>  <p>Eine derartige Aufteilung des Baufensters ist im Plangebiet nicht vorgesehen und benachteiligt unsere Mandantschaft unverhältnismäßig. Die Grundstücksteilung wurde vor Aufstellung des Bebauungsplans in Kenntnis der geplanten Bebauung als zulässig genehmigt. Durch die Festsetzung des Baufensters wird eine Bebauung jedoch nunmehr verhindert. Laut Ziff. 5.4 zur Begründung des Bebauungsplans sollen bisherige eingegangene Bauwünsche auch berücksichtigt worden sein. Die derzeitige Aufteilung des Baufensters berücksichtigt jedoch in keiner Weise die Belange unserer Mandantschaft, sodass eine Anpassung der Baufenster zwingend vorzunehmen ist.</p> <p>Die derzeitige Festsetzung des Baufensters verstößt außerdem gegen den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung. Die Sondersituation, dass das Flst-Nr. 2479 eine zweiseitige Grenzbebauung hat wurde nicht beachtet. Die maximal zulässigen Gebäudelängen sind an die vorhandene Bausituation anzupassen. Zum Flst.- Nr. 2478 sollte der Abstand zwischen Grenze und Baugrenze von 5,0 m auf 2,5 m reduziert werden. Einen Abstand von 3,0 m gibt es auch bei anderen Grundstücken (z.B. Flst.-Nr. 2500 und 2500/1) unweit der Grundstücke unserer Mandantschaft. Bei einigen Grundstücken in der Bachstraße ist sogar ein Grenzabstand von 2,5 m festgesetzt. Zum Flst.-Nr. 2480, welcher ein öffentlicher Weg mit Treppen ist, sollte die Abstandfläche</p>	<p>Die Anregerin hatte bei der von Ihr betriebenen Grundstücksteilung positive Kenntnis davon, dass nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Reihenhäuser nicht zulässig sein werden. In dieser Kenntnis erklärte sie, dass aus der angedachten Teilung keine Reihenhausbauung abgeleitet werden könne und die von der Stadt Emmendingen unterstellte Reihenhausbauung nicht beabsichtigt sei. Die hier eingebrachten Interessen sind in diesem Sinne mit einem Makel behaftet. Ein schutzwürdiges Vertrauen auf eine Bebaubarkeit mit einer Reihenhausbauung besteht nicht. Sie wurden vor diesem Hintergrund mit abgeschwächten Gewicht in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Zur weiteren Abwägung siehe Stellungnahme zu Punkt III.</p> <p>Siehe oben und Stellungnahme zu Punkt III.</p> <p>Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind Ergebnis des Planungsprozesses und der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander. Ein Anspruch auf die vorrangige Berücksichtigung eines einzelnen Belangs besteht nicht. Das Interesse an einer intensiveren Bebauung mit einer höheren Geschossigkeit, mit einer Hausgruppe mit mehr Wohneinheiten und den dazugehörigen Stellplatzflächen, Nebenanlagen und Freibereichen wurde im Ergebnis gegenüber den dargestellten Planungszielen zurückgestellt. Dazu zählen insbesondere der Erhalt des Ortsbildes eines aufgelockerten Baugebiets das in seiner Ursprungsbebauung durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt ist, die Sicherung angemessener Grenzabstände, die dem Gebietscharakter und der Topographie des Baugebiets gerecht werden, sowie die Vermeidung einer zu starken Zunahme der Anliegerverkehre.</p> <p>Die baurechtliche Konfliktsituation wurde mit der Grundstücksteilung durch die Anregerin selbst geschaffen und durch die Eintragung von Baulasten geheilt.</p> <p>Für die drei Grundstücke Flst.Nrn. 2479 bis 2479/2 wurde ein gemeinsames Baufenster mit einer Länge von 24,00 m und den größeren Grenzabständen von 5,00 m festgesetzt. Hierbei ergeben sich folgende Baukörperlängen nach der Lage im Baufenster: Flst.Nr. 2479 (Gebäudebestand): ca. 12,50 m Flst.Nr. 2479/2 (westliches Grundstück): ca. 5,50 m Flst.Nr. 2479/1 (östliches Grundstück): ca. 6,00 m. Die Festsetzung des Baufensters lässt eine Bebauung zu.</p> <p>Die Sicherung größerer, dem Gebietscharakter angemessener Grenzabstände ist Ziel der Planung und Ergebnis der bisherigen Abwägung. Gesichert wird damit</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>ebenfalls auf 2,5 m reduziert werden. Hierbei sollte der Abstand von der Mitte des Weges gemessen werden.</p>	<p>die Gestalt des Quartiers, eine Durchgrünung der Bauflächen und Wohnruhe. Grenzabstände von mind. 5 m zwischen den Baufenstern gelten auch im Umfeld des hier betrachteten Bereichs. Bei den von der Anregerin genannten Grenzabständen von 2,50 m handelt es sich um Grenzabstände bestehender Einzelgebäude auf schmalen Grundstücken, die ohne Bebauungsplan entstanden sind. Hier wurde der Grenzabstand nach dem Bestand festgesetzt.</p>
<p>V. Größe der Baugrundstücke</p> <p>Die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke, Grundstück für Doppelhaushälfte – 300 qm, Grundstück für Einzelhaus – 400 qm verunmöglicht ebenfalls eine Bebauung der Grundstücke unserer Mandantschaft.</p> <p>Die Grundstücke unserer Mandantschaft betragen zwischen 327 bis 335 m². Die derzeitige Festsetzung der Mindestgröße für die Baugrundstücke benachteiligt unsere Mandantschaft unverhältnismäßig, zumal eine Einzelhausbebauung auf allen drei Grundstücken ausgeschlossen und eine Doppelhausbebauung lediglich auf zwei Grundstücken möglich wäre. Die Formulierung „Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen“ stellt insoweit nicht klar, ob eine anderweitige Bebauung zugelassen ist oder nicht. Die derzeitige Festsetzung verstößt außerdem gegen den Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung.</p>	<p>Die drei einzelnen Grundstücke haben (nach der vorgenommenen Grundstücksaufteilung) jeweils immer noch eine größere Grundfläche, als für ein Grundstück für ein Doppelhaus mit 300 m² vorgeschrieben ist. Eine Mindestgrößensfestsetzung wird daher als nicht benachteiligend angesehen.</p> <p>Die Anregung bezieht sich auf die Festsetzung der Bauweise und nicht auf die Festsetzung der Größe der Baugrundstücke. Siehe dazu Stellungnahme zu Punkt III.</p> <p>Die Formulierung wird als eindeutig klar angesehen. Eine anderweitige Bebauung ist somit als „Neubau“ nicht zulässig.</p>
<p>VI. Tiefgaragen</p> <p>Bei der Festsetzung der Tiefgaragen sollte klar definiert werden, dass es sich um die Zufahrten für die Tiefgaragen handelt. Es gibt keinen Grund eine Tiefgarage für die anderen Grundstücke, welche durch einen Autoaufzug erschlossen würde (und nicht durch eine Rampe), auszuschließen.</p>	<p>Der Ausschluss von Tiefgaragen betrifft Grundstücke, die aus Richtung Bergseite fahrmäßig erschlossen werden. Der Grund ist die aufwendige Zufahrt (Abfahrt auf dem Grundstück), welche eine erhebliche Beeinträchtigung der Erscheinungsweise und zusätzliche Versiegelung darstellen würde.</p> <p>Bei der Variante „Autoaufzug“ würde diese Rampe entfallen. Dies ist jetzt schon bei Grundstücken mit größeren/großen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenstern) möglich. Die Tiefgarage muss in diesem Fall aber innerhalb des Baufensters errichtet werden, wo alle baulichen Anlagen zulässig sind. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nach den jetzigen Festsetzungen nicht möglich. Man kann davon ausgehen, dass aufgrund der hohen Kosten eine solche Tiefgarage nur in Ausnahmefällen errichtet wird. Eine Änderung der Festsetzung zur Tiefgaragen wird daher nicht vorgenommen.</p>
<p>VII. Maximale Zahl der Wohnungen im Gebäude</p> <p>Eine Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus ist zu gering. Es sollten mindestens drei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt werden. Einen nachvollziehbaren Grund lediglich zwei Wohneinheiten je Gebäude</p>	<p>Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen im Gebäude war im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ Gegenstand einer umfassenden Abwägung. Mit der Fassung der ersten Offenlage waren in dem hier genannten Bereich max. 3 Wohnungen je Einzelhaus und max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte vorgesehen.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>de zuzulassen ist vor dem Hintergrund des sparsameren und wirtschaftlicheren Umgangs mit Bauflächen nicht ersichtlich.</p> <p>Zum Gestaltungsplan</p>  <p>Der Gestaltungsplan in seiner derzeitigen Form hätte zur Folge, dass das Grundstück Flst.-Nr. 2479/1 nicht bebaut werden kann. Die auf dem vorbezeichneten Grundstück eingezeichnete „baugebietsprägende Vegetation (Bäume, Sträucher)“ ist zu entfernen. Es gibt jedenfalls keinen naturschutzrechtlichen oder gestalterischen Grund diese zeichnerische Festsetzung so beizubehalten.</p> 	<p>Aufgrund der zahlreichen und erheblichen Einsprüche seitens der Öffentlichkeit / der Bewohner_innen und Grundstückseigentümer_innen des Planungsgebiets hat der Stadtrat beschlossen, die maximal zulässige Zahl von Wohnungen zur Fassung der 2. Offenlage auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und bei Doppelhäusern einer Wohnung je Doppelhaushälfte einzuschränken.</p> <p>Die Entscheidung des Stadtrats erfolgte unter Würdigung der privaten und öffentlichen Belange und zielt auf eine Sicherung und Entwicklung des bestehenden Gebietscharakters als Einfamilienhausgebiet und eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens mit all seinen negativen Folgen (Stellplatzbedarf, Versiegelung der Vorgartenzonen etc.).</p> <p>Die Festsetzung der max. zulässigen Wohnungen je Gebäude ist hier auch im Zusammenhang des gesamten Festsetzungskonzepts zu betrachten.</p> <p>Diese Festsetzung zur Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wird beibehalten.</p> <p>Es handelt sich hierbei um den „Gestaltungsplan“, welcher nur Anlage ist und zur zeichnerischen Erläuterung dient. Er ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und hat daher keinen Rechtscharakter. Dargestellt ist im Gestaltungsplan u.a. die vorhandene und gebietsprägende Vegetation.</p> <p>Maßgebend ist der Rechtsplan/Zeichnerischer Teil, welcher für das Grundstück Flst.-Nr. 2479/1 „keine Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festsetzt.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	
<p>B 6 Bürgerin und Bürger 6 Schreiben vom 19.02.2021</p>	
<p>Zu folgenden Punkten der 2. Offenlage möchten wir Stellung nehmen:</p> <p>Zu Punkt 2.3 Staffelgeschoss Auch wenn eine Rücknahme von 1,50 Metern vorgesehen ist, so entsteht doch bei der bergseitigen Ansicht der Eindruck eines weiteren Geschosses, welches jedoch im BP nicht vorgesehen ist. Zudem kann der nicht bebaute Teil dieses Geschosses als „Balkon“ genutzt werden, was u.E. so viel bedeutet wie ein weiteres Vollgeschoss. Der Rücksprung sollte daher mindestens 2 Meter betragen und die gesamte Gebäudehöhe bei einem Flachdach auf 6 Meter begrenzt werden.</p>	<p>Der im Bebauungsplan vorgesehene Rücksprung des Staffelgeschosses um mind. 1,50 m ist für alle Gebäude-seiten festgesetzt und erfolgt umlaufend um die gesamte Fassade. Mit dem festgesetzten Maß von mind. 1,50 m wird aus planerischer Sicht ein optisch wirksames Zurücktretten des Staffelgeschosses und eine Gliederung der Fassadenansicht erreicht.</p> <p>Die Maße des Staffelgeschosses reduzieren sich gegenüber dem darunterliegenden Geschoss mit der Regelung des Bebauungsplans um mind. 3,00 m in der Länge und der Tiefe. Die Regelung des Bebauungsplans bedeutet damit eine Reduzierung der nach der Landesbauordnung im Normalfall zulässigen Grundfläche eines Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss von 75 % des darunterliegenden Vollgeschosses.</p> <p>Bei der vollen Ausnutzung der maximalen Gebäudegröße (Grundfläche) von 16,00 x 14,00 m ergibt sich für ein Vollgeschoss eine Grundfläche von 224,00 m². Die nach Landesbauordnung maximal zulässige Grundfläche für ein Dachgeschoss / Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss beträgt somit nach der o.a. Festsetzung 168 m². Bei Einhaltung der festgesetzten allseitigen Rücksprünge von 1,50 m ergibt sich eine Grundfläche von 13,00 x 11,00 m = 143 m² (ca. 64 % des darunterliegenden Geschosses). D.h., dass durch die „Rücksprungregelung“ die maximal mögliche Grundfläche nach Landesbauordnung nicht erreicht werden kann. Bei einem vorgeschlagenen Rücksprung von allseitig 2,00 m ergibt sich eine Grundfläche von 12,00 x 10,00 m = 120,00 m. Dies wäre nicht bei Gebäuden mit großer Grundfläche noch vertretbar und zumutbar. Wird jedoch ein Standardgebäude von ca. 12,00 x 10,00 m errichtet, dann hätte das Staffelgeschoss nur noch eine Geschosstiefe von 7,00 m und wäre nicht mehr so gut nutzbar, was dem Planungsziel „bessere Nutzbarkeit des obersten Geschosses“ widersprechen würde. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das zweite Vollgeschoss nur im Untergeschoss entstehen kann und zumindest bergseitig nur eingeschränkt durch fehlende Fenster / Belichtung nutzbar ist.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift für Staffelgeschosse mit einem allseitigen 1,50 m tiefen Rücksprung zum darunterliegenden Geschoss wird daher beibehalten.</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die angesprochene mögliche Nutzung der Attikaflächen als Frei-/ Terrassenflächen erfolgt temporär und wird aus gestalterischer Sicht nicht als problematisch eingestuft. Ein Ausschluss ist aus planerischer Sicht nicht wünschenswert und unter Berücksichtigung der Gesamtsituation und der unterschiedlichen Belange nicht angemessen und erforderlich. Aufgrund der großen Baugrundstücke und der Abstände der überbaubaren Flächen untereinander sind ausreichende nachbarliche Abstände gesichert.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe beträgt für Gebäude mit Flachdach 6,50 m von Oberkante Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dach/Gebäude. Bei der zulässigen Gebäudehöhe wurde der Aufbau des Flachdaches mit Dämmung, vorgeschriebener Begrünung und Dachbrüstung berücksichtigt. Auch bei der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe beim Flachdach nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 6,50 m für Flachdachgebäude wird daher beibehalten.</p> <p>Hierzu wird auch auf die Abwägung zum Ergebnis der ersten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Kastelberg“ verwiesen.</p> <p>„Der Bebauungsplanentwurf „Kastelberg“ setzt ... insgesamt eine weitgehend am Bestand orientierte Entwicklung fest. Mit den für die Bebauung festgesetzten Gebäudehöhen soll innerhalb des engen Festsetzungsrahmens eine gegenüber der Ursprungsbebauung zeitgemäße Nutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden. Bei einer Bebauung mit Flachdach wurde außerdem der Aufbau des Flachdaches mit Dämmung, vorgeschriebener Begrünung und Dachbrüstung bei der Festsetzung der Gebäudehöhe berücksichtigt.</p> <p>Mit der Zulässigkeit von Sattel-, Walm- und Flachdächern wird den Wünschen vieler Bauleute nach einer zeitgemäßen Gestaltung gefolgt. Aus planerischer Sicht ermöglichen Flachdächer / Attikageschosse eine gute Nutzbarkeit und bieten in Verbindung mit der geforderten Dachbegrünung ökologische und klimatische Vorteile.“</p>
<p>Zu Punkt 2.4.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte</p> <p>Hier möchten wir etwas zurückblicken, was während der Veränderungssperre, jedoch zur Zeit des Entwurfs zur 1. Offenlage bei einem Bauvorhaben in der Mozartstraße () geschehen ist. Hier entsteht ein zweigeschossiger Kubus mit bekiestem Flachdach, das zu mehr als 80 Prozent mit aufgeständerten Solar / Photovoltaikanlagen versehen ist. Die Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre begründeten Sie uns gegenüber in einer Stadtratssitzung damit, dass der Bau dem damaligen Bebauungsplanentwurf entspräche. Jetzt, wo er fast fertig ist, sehen wir: Auch in dem Entwurf war bereits die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben und eine Aufständigung von Solarmodulen verboten. So ist es den Bauherren gelungen, einerseits weiträumige Rechte aus dem Entwurf abzuleiten, sich andererseits jedoch den Beschränkungen dieses Entwurfs zu entziehen.</p>	<p>Die Anregungen werden an die Abteilung 3.2.4 Bauordnung weitergeleitet.</p> <p>Die hangseitig zweigeschossige Fassade des neuen Gebäudes Mozartstraße 5, das auf dem Untergeschoss des ursprünglichen Wohnhauses errichtet wurde, entspricht dem Stand der Bauleitplanung zum Zeitpunkt des Bauantragsverfahrens und wurde im Rahmen der Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt. Die jetzt geltende Regelung, dass das oberste Geschoss eines Gebäudes mit Flachdach auf allen Gebäudeseiten um mind. 1,50 m zurücktreten muss, erfolgte erst mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und der zweiten Auslegung der Planung und ist Ergebnis des weiteren Planungs- und Abwägungsprozesses.</p> <p>Die genehmigten Bauantragsunterlagen umfassen ein in unterschiedliche Richtungen flach geneigtes Dach, das auf einer kleineren Dachfläche im Nordosten eine Photovoltaikfläche vorsieht und das Hauptdach als Gründach</p>

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
	angibt. Die Sachlage ist zur Prüfung weitergeleitet (s.o.). Insgesamt kann den Darstellungen nicht gefolgt werden.
<p>Zu Punkt 2.8 Stellplatzverpflichtung</p> <p>In Ihrer Antwort zu unsrer Stellungnahme zur 1. Offenlage schreiben Sie: "Die insgesamt lockere Bebauung des Kastelbergs bietet auf den Privatgrundstücken die Möglichkeit zur Schaffung weiterer Stellplatzflächen". Im Hinblick auf die schwierige Verkehrssituation erscheint es als kontraproduktiv, die Anzahl der Stellplätze nun auf max. zwei pro Wohneinheit zu begrenzen.</p>	<p>Die örtliche Bauvorschrift wonach je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind und max. 2,0 Stellplätze je Wohnung errichtet werden dürfen erfolgt in Abwägung unterschiedlicher privater und öffentlicher Belange.</p> <p>Mit der Regelung soll einerseits der erforderliche Stellplatzbedarf auf den Grundstücken gedeckt werden. Gem. § 37 Abs. 1 Landesbauordnung ist je Wohnung ein notwendiger Stellplatz zu errichten. Gem. § 74 Abs. 2 Landesbauordnung dürfen nicht mehr als zwei Stellplätze je Wohnung gefordert werden. In Entsprechung dieser Regelungen wird die getroffene Bauvorschrift als für die zugelassene Nutzung verursachter Bedarf gem. § 12 Abs. 2 Baunutzungsverordnung angenommen. Ein mehr an Stellplätzen ist gem. Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten nicht zulässig.</p> <p>Gegen die Errichtung weiterer privater Stellplätze und der damit erforderlichen Zufahrten spricht, dass parallel immer auch öffentliche Parkplätze in den engen Straßenräumen verloren gehen, die bis dahin allen Besucher_innen und Bewohner_innen des Quartiers zur Verfügung standen.</p> <p>Für ein Wohngebäude mit zwei Wohnungen sind vier Stellplätze zulässig. Bei der Errichtung von Carports und Garagen mit entsprechenden Vorzonen können auch diese noch als Haltefläche genutzt werden. Insgesamt wird die Versorgung damit als ausreichend angesehen.</p> <p>Neben der Versorgung mit Stellplätzen / Parkplätzen sind der Erhalt und die Entwicklung begrünter Vorgartenbereiche und die Vermeidung einer umfassenden Versiegelung der Vorzonen der Gebäude Zielsetzungen der städtebaulichen Planung, die bereits mit der Vorstellung der Vorentwurfsplanung (SV 1043/18) dokumentiert wurden. Die Regelungen des Bebauungsplans zum Nachweis von Stellplätzen und zur Anordnung und Gestaltung der Stellplätze, Carports und Garagen zielen insgesamt auf eine Gliederung der Vorgartenzonen und eine Sicherung möglicher Vegetationsflächen.</p> <p>Die Abwägung erfolgt darüber hinaus auch unter Berücksichtigung der bestehenden umweltgerechten Verkehrsangebote. Die Entfernung zu Innenstadt und nahezu allen Infrastrukturangeboten lässt sich gut mit dem Fahrrad oder dem E-Bike bewältigen und mit dem Anruf-Sammel-Taxi besteht außerdem ein öffentliches Verkehrsangebot. Es wird davon ausgegangen, dass auch diese Formen der Mobilität mehr und mehr genutzt werden.</p>

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Emmendingen
 Freiburg, den 26.03.2021

Freier Stadtplaner Dipl.-Ing. Michael Dorer, 79104 Freiburg, Stadtstraße 43
 Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de