

Bebauungsplan „Hegenach, 1. Änderung“ - Offenlage

vom 15.01.2018 bis 16.02.2018

Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen (Abwägungsvorschlag)

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (15.01.2018)

Gemeinde Kieselbronn (15.01.2018)

Eigenbetrieb Pforzheimer Verkehrs- und Bäderbetriebe (18.01.2018)

Polizeipräsidium Karlsruhe (22.01.2018)

Transnet BW (22.01.2018)

Handwerkskammer Karlsruhe (24.01.2018)

Gemeinde Keltern (24.01.2018)

Gemeinde Neuhausen (25.01.2018)

Gemeinde Tiefenbronn (30.01.2018)

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien (08.02.2018)

Stadtwerke Pforzheim (15.02.2018)

Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnung (15.02.2018)

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen / Einwänden gegen die Planung:

Von (Datum)

Eingegangene Stellungnahme

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Technische Dienste
Abfallwirtschaft
(22.01.2018)

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan.
Wir möchten ausdrücklich auf eine ausreichend dimensionierte Stellfläche für die Müllsammelgefäße, vor allem auch im Hinblick auf die gesetzlich vorgeschriebene Getrenntsammlung von Bioabfällen, hinweisen.
Regelmäßig ist mit Sammelbehältern für Restmüll, Biomüll, Papier und mit gelber Tonne bzw. gelben Säcken zu rechnen.
Die Erreichbarkeit der zur Leerung bereitgestellten Behälter muss vom öffentlichen Verkehrsraum aus problemlos möglich sein.

Kenntnisnahme
Da es sich hier um ein bereits erschlossenes, bestehendes Baugebiet handelt, können die angeregten Punkte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Berücksichtigung finden.

<p>Feuerwehr (24.01.2018)</p>	<p>Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir Stellung im Sinne von §§ 3 Absatz 1; 4 Absatz 1; 5 Landesbauordnung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die zu errichtenden Gebäude muss gemäß den Vorschriften aus § 3 LBO i. V. m. § 2 LBO AVO die Anfahrbarkeit mit Lösch- und Rettungsfahrzeugen sowie die Zugänglichkeit gewährleistet sein. 2. Zur Durchführung wirksamer Rettungsarbeiten durch die Feuerwehr (Sicherstellung zweiter Rettungsweg) müssen geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. 3. Die Zuordnung und Nummerierung der einzelnen Gebäude zu den Straßen und Wegen muss eindeutig erfolgen. 4. Gebäudeeingänge dürfen nicht mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt sein. 5. Hausnummern sind an Gebäuden bzw. Grundstücken so anzubringen, dass sie von den jeweiligen Straßen oder Wegen aus gut erkennlich und deutlich lesbar sind. <p>Die Löschwasserversorgung muss gemäß den Vorschriften aus § 33 Absatz 1 LBO gesichert sein. Der Löschwasserbedarf ist nach den Richtlinien des DVGW-Regelwerks Arbeitsblatt W 405 - zu bemessen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die §§ 3 - 5 Landesbauordnung sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Anregungen können im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht festgesetzt werden. Sie müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet werden.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmal- pflege (25.01.2018)</p>	<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>Wie aus Ihren Unterlagen hervorgeht liegt das Kulturdenkmal</p> <p>Schoferweg 60 (§ 2 DSchG)</p> <p>Villa mit Garten und Teilen der Ausstattung</p> <p>Die frei stehende zweigeschossige Villa wurde 1924 nach Plänen des Architekten Reinh. Kraus (Pforzheim) für den Ringfabrikanten Theodor Emele als Putzbau mit sparsam eingesetzten Natursteingliederungen und Walmdach erbaut. Das stattliche Landhaus präsentiert sich in der Tradition eines herrschaftlichen barocken Palais. Über einem Natursteinsockel gliedern Pilaster die Fassaden, ein zentraler Säulenportikus mit seitlichen Treppenaufgängen sowie ein Zwerchhaus betonen mittell-axial die Schauseite. Feine Stuckaturen setzen zeittypische Akzente in Stilformen des Expressionismus (Sterne, Dreieckgiebel). Die Fenster mit Sprossenraster und Klappläden sind überwiegend erhalten. Das mächtige Walmdach, ursprünglich mit Schiefer gedeckt, bestimmt das Bild im Wesentlichen mit.</p> <p>im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens. Dabei ist sowohl das Gebäude als auch die Gartenfläche geschützt gem. § 2 DSchG. An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals inklusive der Freifläche besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG).</p>	<p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung</p> <p>Das Kulturdenkmal ist in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet.</p> <p>In Teil C Hinweise der Textlichen Festsetzungen werden die denkmalrechtlichen Vorgaben entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Anpassung des Baufensters ist nicht erforderlich, da die Erhaltung des Denkmals bereits durch die denkmalrechtliche Genehmigung gewährleistet wird.</p>

	<p>Das geplante Baufenster lässt eine Bebauung auf der geschützten Gartenfläche zu. Es werden von Seiten des Landesamtes für Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegenüber der Bebauung des Kulturdenkmals hervor gebracht. Aus denkmalfachlicher Sicht muss der Bebauungsplan so abgeändert werden, dass die geschützte Gartenfläche als Freifläche erhalten bleibt und zum besseren Schutz des Kulturdenkmals anstelle einer Baugrenze eine Baulinie um das bestehende Gebäude gezogen werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege</p> <p>Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten beim Bauablauf zu rechnen.</p>	
<p>Deutsche Telekom (02.02.2018)</p>	<p>Im Planbereich des Bebauungsplans befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Enzkreis Gesundheitsamt (12.02.2018)</p>	<p>In den textlichen Testsetzungen findet sich einen Hinweis auf die Pflanzenliste, die jedoch den Unterlagen nicht beigelegt wurde. Es ist darauf zu achten, dass bei der Begrünung der Grundstücksflächen, insbesondere der Außenanlagen der geplanten Kindertagesstätte, keine giftigen Pflanzen verwendet werden.</p> <p>Wir bitten das Gesundheitsamt in das Bauplanverfahren für die Kindertagesstätte mit einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Verweise auf die Pflanzenliste werden dahingehend geändert, dass auf unsere aktuelle Liste im Internet verwiesen wird.</p> <p>Das Gesundheitsamt wird standardmäßig im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für Kindertagesstätten beteiligt.</p>

<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (12.02.2018)</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:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Buntsandsteins und des Unteren Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im Bereich der Gesteine des Unteren Muschelkalks nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "Unteres Enztal, Pforzheim/Niefern (WSG-LfU-Nr. 231031)". Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird unter Punkt C Hinweise der textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>
--	---	---

<p>BürgerInnen 1 und 2</p>	<p>Als direkter Grundstücksnachbar der ausgewiesenen Kiga Fläche ist eine Veränderung zu 2-geschossigkeit sowie 0,5 GRZ nicht akzeptabel.</p> <p>Dies bedeutet Verdoppelung Geschossanzahl, sowie Erhöhung der GRZ um 66%.</p> <p>Wir haben das Grundstück erworben in dem Glauben das der Kiga 1-gechossig wird, dadurch wird der Wert unserer Immobilie gemindert.</p> <p>Zudem erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Kopernikusallee und es ist mit verstärkten Verkehrsbehinderungen - Lärm zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Bestandteil der Bauleitplanung ist es, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Im Falle des Grundstückes für den Kindergarten hat das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit Kinderbetreuungsangeboten wesentlich mehr Gewicht als das private Interesse der Nachbarn an einer eingeschossigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück. Ohne die Änderungen der Festsetzungen des Grundstücks für Gemeinbedarf ist es nach heutigem Standard nicht möglich eine Kita zu errichten. Hier haben sich die Bedarfe in den letzten 13 Jahren erheblich geändert.</p> <p>Eine Wertminderung Ihrer Immobilie ist sicherlich nicht zu erwarten, da zum einen an der Nutzung des benachbarten Grundstücks nichts geändert wird und zum anderen die Ausnutzung des Grundstücks hinsichtlich des Verhältnisses an überbauter Fläche zu Freiflächen und der Höhe des Gebäudes sich nicht wesentlich von der direkt angrenzenden Nachbarbebauung (der BürgerInnen 1 und 2) unterscheiden wird. Die Nachbarbebauung der EinwenderInnen weist heute schon eine Gesamt-GRZ (0,3 + 25% Überschreitung + 3% genehmigte Überschreitung) von 0,41 auf, ohne dass Terrassen hergestellt sind. Die Firsthöhe beträgt 10 m.</p> <p>Bezüglich der Verkehrsbehinderungen und des Lärms ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen kommt. Eine Kita ist eine in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässige Nutzung.</p> <p>Sowohl die Kopernikusallee als auch der Schoferweg weisen ausreichende Breiten auf, um den anfallenden Verkehr aufzunehmen. Für im Straßenraum haltende Fahrzeuge des Hol- und Bringverkehrs sollten mit den vorhandenen Parkstreifen beidseitig entlang der Kopernikusallee und einseitig entlang des Schoferwegs genügend Stellflächen vorhanden sein. Sollte es hier dennoch zu schwerwiegenden Problemen kommen, muss über verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen oder Anwohnerparkplätzen) nachgedacht werden.</p>
<p>BürgerInnen 1 und 3 - 22</p>	<p>Bezugnehmend auf den Bebauungsplan Hegenach Titel A, Punkt 2., Satz 2 sind kleinere bis mittlere Grundstücke durch die im B-Plan in Bezug zur Baunutzungsverordnung (zulässig: 50%) abweichende Festsetzung (zulässig: 25%) für die Flächen nach § 19 (4) BauNVO (Zufahrten, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) nur sehr eingeschränkt erschließbar.</p> <p>In der Regel ist gerade bei den zahlreichen kleineren Grundstücksgrößen die zulässige Grundfläche fürs Gebäude komplett in Anspruch genommen. Somit stehen in der Praxis für die anzurechnenden Flächen nach § 19 (4) tatsächlich nur noch 25% zur Verfügung. Gerade für Grundstücke, die von Süden oder Westen erschlossen sind (für gewöhnlich liegt das Haus ja</p>	<p>Zurückweisung</p> <p>Ziel des Wohngebiets „Hegenach“ ist eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung für den gehobenen Bedarf an Einfamilienhäusern, orientiert an den bereits vor Ausweisung des Baugebiets vorhandenen Unternehmervillen.</p> <p>Um den gewünschten Charakter zu erreichen wurde daher u.a. die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gesetzeskonform nach § 19 (4) BauNVO auf 25 % beschränkt.</p> <p>In der späteren Umlegung wurden daher auch großzügige Grundstücke von mindestens 450 m² realisiert. Viele weisen sogar eine Größe zwischen 600 und 1000 m² auf. Die Größe der Grundstücke ist grundsätzlich dazu geeig-</p>

	<p>dann eher im Norden oder Osten) und dadurch längere und damit flächenmäßig größere Zufahrten/Zuwege eingeplant werden müssen, führt diese 25%-Regelung zu nahezu unmöglichen Erschließungssituationen. Die in der Zwischenzeit zahlreichen und uns bekannten geplanten und realisierten Lösungen mit Ausführung von Fahrspuren mit Rasengittersteinen u.ä. unsinnige Zwangsmaßnahmen zeigen die Folgen dieser keineswegs für die Realität geprüften Vorgaben.</p> <p>Wir widersprechen hiermit der vorliegenden Bebauungsplanänderung und bitten um Änderung der 25%-Regelung in die 50%-Regelung gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Im Übrigen ist anzuführen, dass z.B. im relativ neuen Bebauungsplan „Lange Gewinn“ wieder die 50%-Regelung Anwendung findet. Insofern gehen wir davon aus, dass die Problematik erkannt wurde und nun zu einem vernünftigen gesetzeskonformen Maß zurückgekehrt wurde. Dies ist auch für den B-Plan Hegenach im Nachgang unsere Zielsetzung.</p>	<p>net, unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Einfamilienhaus zu errichten.</p> <p>Auf eventuelle Grundstücksteilungen privater Grundstücke hat die Stadt jedoch keinen Einfluss.</p> <p>Grundsätzlich ist zudem jeder Bauherr gut beraten, vor Erwerb des Grundstücks Kenntnis über die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erlangen. Das Baurechtsamt erteilt hier jedem Fragesteller profunde Auskunft.</p> <p>Sollte sich nicht jeder Wunsch eines Bauherrn auf dem gekauften Grundstück verwirklichen lassen, kann dies nicht dem Bebauungsplan angelastet werden.</p> <p>Beim Gebiet „Lange Gewinn“ stellt sich Situation anders dar. Jedem Baugebiet liegt eine individuelle Situation und Konzeption zugrunde, auf denen die Festlegungen fußen. Während beim Baugebiet „Hegenach“ der Charakter des Baugebiets auf einer aufgelockerten Bebauung für den gehobenen Bedarf an Einfamilienhäusern liegt, ist dies beim Baugebiet „Lange Gewinn“ die kleinteiligere Durchmischung von Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern. Hier gibt es teilweise auch wesentlich kleinere Grundstücke. Deshalb ist in diesem Fall auch nach § 19 (4) BauNVO eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von den 50 % festgesetzt. Ihren Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans bezüglich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von den rechtsgültigen 25 % hin zu 50 % weisen wir daher zurück.</p>
<p>BürgerIn 11</p>	<p>Ausgelöst durch die Ludwig Erhard Schule und die umliegenden Wohnblocks ist die Parkplatzsituation an der Kreuzung Kopernikusallee Schoferweg, genau dort wo sich das Flurstück 40534 für den Kindergarten befindet, jetzt schon dramatisch. Die öffentlichen Parkplätze des Baugebietes Hegenach sind gerade vormittags von dort bis weit über den Marie-Curie-Weg hinaus und bis zum Großen Lückenweg vollständig belegt. Verkehrswidriges Parken ist dort an der Tagesordnung. Wie soll dort zukünftig ein sicherer Kindergartenbetrieb möglich sein?</p> <p>Im süd-östlichen Teil des Baugebietes im Bereich Liese-Meitner-Weg Schoferweg werden aktuell bereits öffentliche Parkplätze durch Studenten der FH und durch Bewohner des neuen Wohnblocks beansprucht. Aus unserer Sicht kann die Parkplatzsituation und dadurch auch die Sicherheit deutlich verbessert werden, wenn die Anwohner und Besucher nicht auf den öffentlichen Stellflächen ihre Fahrzeuge abstellen würden sondern auf</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sowohl die Kopernikusallee als auch der Schoferweg weisen ausreichende Breiten auf, um den anfallenden Verkehr auszunehmen. Für im Straßenraum haltende Fahrzeuge des Hol- und Bringverkehrs sollten mit den vorhandenen Parkstreifen beidseitig entlang der Kopernikusallee und einseitig entlang des Schoferwegs genügend Stellflächen vorhanden sein. Sollte es hier dennoch zu schwerwiegenden Problemen kommen, muss über verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen oder Anwohnerparkplätzen) nachgedacht werden.</p> <p>Da sich auch mitten in der Stadt Kindergärten an wesentlich stärker befahrenen Straßen befinden mit Halteverboten und dort ein sicherer Kindergartenbetrieb möglich ist, ist davon auszugehen, dass auch im Hegenach ein sicherer Kindergartenbetrieb möglich sein wird.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Ziel des Wohngebiets „Hegenach“ ist eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung für den gehobenen Bedarf an Einfamilienhäusern, orientiert an den bereits vor Ausweisung des Baugebiets vorhandenen Unternehmervillen. Um den gewünschten Charakter zu erreichen wurde daher u.a. die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gesetzeskonform nach</p>

	<p>privaten Flächen. Dies wäre möglich, wenn im gesamten Baugebiet die Flächen für Zufahren, Stellplätzen und Garagen auf 50% (wie in der Baunutzungsverordnung beschrieben) angenommen würden, anstatt der angespannten 25% des Bebauungsplanes. Aufgrund dieser Regelung sind die privaten Abstellplätze auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Durch eine Festlegung der Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen generell nur mittels wasserdurchlässigen Öko-Pflaster könnten die Auswirkungen auf die Umwelt verbessert werden.</p> <p>Im Übrigen ist die Begründung für die GRZ Änderung von 0,3 auf 0,5 und die Anhebung der Vollgeschosse von eins auf zwei für das Flurstück 40534 (Kindergarten) nicht nachvollziehbar: „... passt es sich auch mit dieser erhöhten Ausnutzung immer noch in die umgebende Bebauung ein, da das Maß der baulichen Nutzung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten auch höher ist...“.</p> <p>Dies ist für alle Flurstücke am Rande des gesamten Baugebietes so und somit keine gültige Begründung. Nur in Verbindung mit der Verbesserung der Sicherheit für die Kinder in Kombination mit der Auflösung der 25%-Regelungen im gesamten Baugebiet macht diese Begründung einen Sinn.</p>	<p>§ 19 (4) BauNVO auf 25 % beschränkt.</p> <p>In der späteren Umlegung wurden daher auch großzügige Grundstücke von mindestens 450 m² realisiert. Viele weisen sogar eine Größe zwischen 600 und 1000 m² auf. Die Größe der Grundstücke ist grundsätzlich dazu geeignet, unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, ein Einfamilienhaus zu errichten.</p> <p>Auf eventuelle Grundstücksteilungen privater Grundstücke hat die Stadt jedoch keinen Einfluss. Daraus resultierende Parkprobleme im öffentlichen Raum, können daher nicht der festgesetzten Ausnutzung der Grundstücke angelastet werden.</p> <p>Ihrem Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans bezüglich der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl von den 25 % hin zu 50 % weisen wir daher zurück.</p> <p>Zurückweisung</p> <p>Diese Festsetzung ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt A 10.1 enthalten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Sicherlich ist diese Begründung für alle am Baugebietsrand gelegenen Grundstücke zutreffend, was jedoch nicht dazu führt, dass es deshalb keine gültige Begründung ist. Es sollte hier lediglich verdeutlicht werden, dass in dem speziellen Fall der Fläche für Gemeinbedarf kein Fremdkörper im Baugebiet entsteht, der durch seine Höhe und Ausnutzung der Grundstücksfläche hervorsticht, sondern sich in die umgebende Bebauung einfügt.</p>
<p>BürgerIn 23</p>	<p>Als zweiter Grundstücksnachbar der ausgewiesenen Kiga Fläche ist eine Veränderung zu 2-geschossigkeit sowie 0,5 GRZ nicht akzeptabel.</p> <p>Dies bedeutet Verdoppelung Geschossanzahl, sowie Erhöhung der GRZ um 66%.</p> <p>Wir haben das Grundstück erworben in dem Glauben das der Kiga 1-geschossig wird, dadurch wird der Wert unserer Immobilie gemindert.</p> <p>Zudem erhöht sich das Verkehrsaufkommen in der Kopernikusallee und es ist mit verstärkten Verkehrsbehinderungen - Lärm zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Bestandteil der Bauleitplanung ist es, die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Im Falle des Grundstückes für den Kindergarten hat das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit Kinderbetreuungsangeboten wesentlich mehr Gewicht als das private Interesse der Nachbarn an einer eingeschossigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück. Ohne die Änderungen der Festsetzungen des Grundstücks für Gemeinbedarf ist es nach heutigem Standard nicht möglich eine Kita zu errichten. Hier haben sich die Bedarfe in den letzten 13 Jahren erheblich geändert.</p> <p>Eine Wertminderung Ihrer Immobilie ist sicherlich nicht zu erwarten, da zum einen an der Nutzung des benachbarten Grundstücks nichts geändert wird und zum anderen die Ausnutzung des Grundstücks hinsichtlich des Verhältnisses an überbauter Fläche zu Freiflächen und der Höhe des Gebäudes sich nicht wesentlich von der direkt angrenzenden Nachbarbebauung</p>

		<p>unterscheiden wird. Die Nachbarbebauung weist heute schon eine Gesamt-GRZ (0,3 + 25% Überschreitung + 3% genehmigte Überschreitung) von 0,41 auf, ohne dass Terrassen hergestellt sind. Die Firsthöhe beträgt 10 m.</p> <p>Bezüglich der Verkehrsbehinderungen und des Lärms ist nicht davon auszugehen, dass es hier zu unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen kommt. Eine Kita ist eine in einem allgemeinen Wohngebiet generell zulässige Nutzung. Sowohl die Kopernikusallee als auch der Schoferweg weisen ausreichende Breiten auf, um den anfallenden Verkehr auszunehmen. Für im Straßenraum haltende Fahrzeuge des Hol- und Bringverkehrs sollten mit den vorhandenen Parkstreifen beidseitig entlang der Kopernikusallee und einseitig entlang des Schoferwegs genügend Stellflächen vorhanden sein. Sollte es hier dennoch zu schwerwiegenden Problemen kommen, muss über verkehrsordnende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Kurzzeitparkplätzen oder Anwohnerparkplätzen) nachgedacht werden.</p>
--	--	---