

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u></p> <p>Versand ausschließlich per E-Mail!</p> <p>Sehr geehrter Herr Metzger, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/) erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Das Regierungspräsidium Stuttgart nimmt als höhere Raumordnungsbehörde zu der oben genannten Planung folgendermaßen Stellung:</p> <p>Raumordnung</p> <p>Es werden zum vorgelegten Planungsstand keine Bedenken geäußert.</p> <p>Allgemein weisen wir auf Folgendes hin:</p> <p>Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB ist aus raumordnerischer Sicht insbesondere auf § 1 Abs. 4 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 ROG hinzuweisen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie in der Regel Bauleitplänen, die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Insoweit ist Augenmerk auf den Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und den Regionalplan (RegP), aber auch auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnI), zu legen.</p> <p>Besonders im Hinblick auf die letztgenannte Rechtsverordnung verweisen wir auf die erheblichen Prüfpflichten (als Ziele der Raumordnung) – insbesondere auch Starkregenereignisse betreffend – und die dort genannten Grundsätze, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind.</p> <p>Darüber hinaus sind die in den Regionalplänen festgelegten Ziele zur Bruttowohndichte umzusetzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß §1 Abs.3 BauGB (Planungserfordernis) ist ein Bebauungsplan aufzustellen „so bald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Anlass der Planung ist ein vorliegender konkreter Bauwunsch, der im Hinblick auf die Wohnraumschaffung in Innenbereich ermöglicht werden soll. Weitere Bauwünsche auf angrenzenden Grundstücken sind derzeit nicht bekannt.</p> <p>Ziele der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB) sind durch die Ausweisung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich im bebauten Innenbereich und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsfläche dargestellt. Der Verband Region Stuttgart stellt in seiner Stellungnahme (siehe Seite 6) fest, dass regionalplanerische Ziele der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Der Forderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§1 Abs.5 BauGB) mit dem Vorrang der Innenentwicklung wird durch das vorliegende Verfahren zur Nachverdichtung im Innenbereich nachgekommen.</p> <p>§1a Abs.2 BauGB fordert den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und ebenfalls den Vorrang der Innenentwicklung, die im vorliegenden Fall umgesetzt werden soll.</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen ist der Bundesraumordnungsplan Hochwasser vom 19.08.2021 zu beachten. Allgemeines Ziel ist insbesondere die Prüfpflicht der Hochwassergefährdung. Überflutungsflächen (HQ10-HQextrem) sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Erkenntnisse über eine Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser im Starkregenfall liegen nicht vor. Die Stadt hat aber eine entsprechende Starkregenuntersuchung für das gesamte Stadtgebiet beauftragt. Aufgrund der Hanglage ist mit abfließendem Oberflächenwasser von Süden her im Starkregenfall zu rechnen. Generell sollte auf baulichen Eigenschutz z.B. durch Aufkantungen und Geländemodellierung zur Minderung der Überflutungsgefahr durch abfließendes Oberflächenwasser geachtet werden.</p> <p>Bei Neubebauungen ist nach Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplanes eine angemessene Wohndichte festzulegen. Der Regionalplan gibt entsprechende Werte für neue Wohnsiedlungen vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb einer bestehenden Wohnsiedlung. Gegenstand der Planung ist nicht die Überplanung der gesamten Wohnsiedlung. Eine weitergehende Untersuchung der Wohndichte erfolgt daher nicht. Die Planung trägt aber zur Nachverdichtung und einer höheren Wohndichte bei.</p>	


Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p> <p>Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:</p> <p>Stabsstelle Energiewende, Windenergie und Klimaschutz (StEWK) Frau Jasmin Wagner, ☎ 0711/904-12116, ✉ Jasmin.Wagner@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 2 – Referat 24 (Planfeststellungsbehörde) Herr Raimund Butscher, ☎ 0711/904-12420, ✉ raimund.butscher@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 3 – Landwirtschaft Herr Frank Schied, ☎ 0711/904-13200, ✉ frank.schied@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen Herr Karsten Grothe, ☎ 0711/904-14242, ✉ Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 5 – Umwelt Frau Birgit Müller, ☎ 0711/904-15117, ✉ Birgit.Mueller@rps.bwl.de</p> <p>Abt. 8 – Denkmalpflege Herr Lucas Bilitsch, ☎ 0711/904-45170, ✉ Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Weitere Stellen haben keine Stellungnahme abgegeben.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.</p> <p>E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p>Ingenieurbüro Melber & Metzger, Partnerschaft - ehemals Ingenieurbüro Kuhn - Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen</p> <p>Freiburg i. Br., 08.12.2023 Durchwahl (0761) 208-3047 Name: Mirsada Gehring-Krso Aktenzeichen: 2511 // 23-04870</p> <p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>A Allgemeine Angaben</p> <p>Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Haldenweg“, Stadt Neuffen, Lkr. Esslingen (TK 25: 7422 Lenningen)</p> <p>Beteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 06.11.2023</p> <p>Anhörungsfrist 22.12.2023</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Wedelsandstein-Formation.</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (https://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p>	<p>Die Bestandsbebauung zeigt, dass der Baugrund für eine Bebauung grundsätzlich geeignet ist. Die Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis zur Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung kann ergänzt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>Mirsada Gehring-Krso</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p><u>Verband Region Stuttgart</u></p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf „Haldenweg“ in Neuffen; Ihr Schreiben vom 06.11.2023; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Camilovic,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf „Haldenweg“ in Neuffen.</p> <p>Der Planung stehen regionalplanerische Ziele nicht entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p> <p>Bei Fragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Ulrike Borth</p> <hr/>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p> Landkreis Esslingen</p> <p>Landratsamt Esslingen</p> <p>Landratsamt Esslingen - 73726 Esslingen a. N.</p> <p>INGENIEURBÜRO MELBER & METZGER Schlesierstraße 84 72622 Nürtingen</p> <p>Unsere Zeichen Bitte bei Antwort angeben 411-612.21- 00012864#001</p> <p>Sachbearbeitung Frau Balz</p> <p>Telefon 0711 3902-42461 Telefax 0711 3902-52461 balz.heike@LRA-ES.de</p> <p>Datum 13.12.2023</p> <p>Einfacher Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Haldenweg“ in Neuffen Beschleunigtes Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB E-Mail vom 06.11.2023, Frau Camilovic</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit dem oben genannten Bebauungsplanverfahren soll eine städtebaulich geordnete Wohnbebauung zur weiteren Wohnraumschaffung im Innenbereich von Neuffen und die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Vorhabens für eine neue Wohnbebauung mit sechs Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst das Grundstück im Haldenweg 9, Flurstück-Nummer 402, in Neuffen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.</p> <p>Das Landratsamt wurde anlässlich der Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB gebeten, eine Stellungnahme zum Planentwurf abzugeben.</p>		

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Die Fachämter äußern sich folgendermaßen:</p> <p>I. <u>Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (WBA)</u></p> <p>1. <u>Abwasserableitung, Regenwasserbehandlung</u> Herr Dietmar Grimm, Tel. 0711 3902-44508</p> <p>Gemäß Ziffer 8. der Begründung zum Bebauungsplan ist eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich.</p> <p>Das WBA empfiehlt einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wonach die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers auf Ebene des Zulassungsverfahrens detailliert zu prüfen ist.</p> <p>Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers tatsächlich nicht möglich sein, kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in die Mischkanalisation zugestimmt werden. Hierbei wird eine Rückhaltung (30 l je m² versiegelter Fläche) und gedrosselte Einleitung (Drosselabfluss 10 l/s je ha Einzugsgebietsfläche) in die öffentliche Kanalisation empfohlen. Das erforderliche Retentionsvolumen kann, zum Beispiel in Form einer Retentionszisterne, offenen Mulde oder Dachbegrünung mit entsprechender Wasseraufnahmekapazität hergestellt werden.</p> <p>Die Nutzung von Niederschlagswasser wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Anlagen zur Niederschlagswasserspeicherung mit Überlauf in den Mischwasserkanal das Brauchwasservolumen zusätzlich zum erforderlichen Retentionsvolumen herzustellen ist.</p> <p>Der Textteil des Bebauungsplans sollte aus Sicht des WBA dahingehend ergänzt werden, dass offene Stellplätze für Personenkraftwagen, Gehwege und Hofflächen wasserdurchlässig auszubilden sind. Durch Aufkantung oder entsprechendes Gefälle ist sicherzustellen, dass den wasserdurchlässigen Flächen kein Niederschlagswasser von befestigten Fahrflächen zufließen kann.</p> <p>Hinsichtlich der zulässigen Flachdächer für Nebengebäude empfiehlt das WBA eine örtliche Bauvorschrift, wonach diese zu begrünen sind und eine möglichst hohe Wasserspeicherkapazität aufweisen sollten.</p> <p>Die Erd- oder Substratschicht über ganz oder zum Teil erdüberdeckten Anlagen sollte über eine Mächtigkeit von mindestens 0,5 m verfügen und/ oder eine möglichst hohe Wasserspeicherkapazität aufweisen.</p> <p>II. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Frau Virginie Stiber, Tel. 0711 3902-42791</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf.</p> <p>Die in Kapitel 7 der Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 23.10.2023 genannten Maßnahmen sind umzusetzen.</p>	<p>Der Bebauungsplan liegt in einem vollständig erschlossenen und bebauten Bereich. Das betreffende Grundstück wird über einen bestehenden Mischwasserkanal entwässert. Daher sind weitergehende Festsetzungen zur Entwässerung nicht vorgesehen. Hinweise zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, zur gedrosselten Regenwasserrückhaltung und zur Niederschlagswassernutzung können entsprechend den Empfehlungen des WBA aufgenommen werden.</p> <p>Durch die gesplittete Abwassergebühr ist davon auszugehen, dass jeder Bauherr die Versiegelung befestigter Flächen auf das notwendige Maß reduziert und versickerungsoffene Beläge bevorzugt. Aus diesem Grund und aufgrund der Planung im Bestand werden keine weiteren Festsetzungen vorgesehen. Ein Hinweis kann ergänzt werden.</p> <p>Vom Satteldach abweichende Dachformen und Dachneigungen sind nur für Dachaufbauten, Querbauten und Nebenanlagen vorgesehen. Da es sich hierbei um untergeordnete Anlagen mit geringeren Flächen handelt werden keine weiteren Festsetzungen zur Dachgestaltung vorgeschlagen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis kann aufgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Maßnahmen sind vom Vorhabenträger im Zuge der Objektplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Der unteren Naturschutzbehörde ist bis spätestens Anfang März des auf den Abriss folgenden Jahres flurstückgenau mitzuteilen, an welchen Gebäuden die Ersatznistkästen für Haussperlinge und die Fledermausquartiere installiert wurden.</p> <p>III. Gewerbeaufsicht Herr Tobias Bareiss, Tel. 0711 3902-41407</p> <p>Im Plangebiet soll ein Mehrfamilienhaus entstehen. Diese Nutzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, welche bereits durch eine Wohnnutzung geprägt wird.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>IV. Gesundheitsamt Frau Sigrid Eppinger, Tel. 0711 3902-41641</p> <p>Es werden keine Anregungen vorgebracht.</p> <p>V. Amt für Geoinformation und Vermessung Herr Markus Rieth, Tel. 0711 3902-41299</p> <p>Es besteht eine vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.</p> <p>Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlen bei den Flurstücken 412 und 416 die Flurstück-Nummern.</p> <p>Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans fehlt die Teilung des Fortführungsnachweises 2020/10 (Flurstück 364 und 364/5)</p> <p>Es wird empfohlen, den Plan in diesen Punkten noch zu ergänzen.</p> <p>VI. Straßenverkehrsamt Herr Moritz Pfeifer, Tel. 0711 3902-43667</p> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen keine grundsätzlichen verkehrsrechtlichen Einwände.</p> <p>Die Tiefgaragenausfahrt sollte aus verkehrsrechtlicher Sicht im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche eine ebene Aufstellfläche erhalten und über ein Sichtfeld verfügen, welches ein verkehrssicheres Ausfahren ermöglicht.</p> <p>Im „Haldenweg“ befindet sich kein Gehweg. Beim Ausfahren aus dem privaten Grundstück ist daher mit erhöhter Sorgfalt auf Fußgänger zu achten, was aus Sicht des Straßenverkehrsamtes ohne Weiteres nur mit der oben genannten Aufstellfläche möglich ist.</p>	<p>Die CEF-Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger umgesetzt. Dieser wird über die rechtzeitige Durchführung und die Mitteilungspflicht an die Untere Naturschutzbehörde informiert.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Plan wird zur Klarstellung ergänzt.</p> <p>Detailfragen zu privaten Grundstückszufahrten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der Objektplanung. Ein Hinweis auf ausreichende Sichtverhältnisse kann ergänzt werden.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Gegebenenfalls später vorgebrachte Probleme mit der Ausfahrtsituation bleiben bei Neubauten in aller Regel unberücksichtigt. Spätere verkehrsrechtliche Maßnahmen bei baulich geschaffenen Missständen werden abgelehnt.</p> <p>Um Beachtung der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Reutlingen vom 20.11.2023 im weiteren Verfahren wird gebeten.</p> <p>VII. <u>Nahverkehr/ Infrastrukturplanung</u> Frau Sandra Schlosser, Tel. 0711 3902-44710</p> <p>Das Plangebiet ist gemäß den Vorgaben des Nahverkehrsplans durch die Haltestellen „Schule“, „Lindenplatz“ und „Oberer Graben“ vollständig erschlossen.</p> <p>Die vorliegende Begründung enthält keine Angaben darüber, wie das Plangebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Unter Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 Absatz 6 Nummer 9 BauGB wird angeregt, die Begründung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>VIII. <u>Katastrophenschutz/ Feuerlöschwesen</u> Herr Fabian Queisser, Tel. 0711 3902-44557</p> <p>Die Bestandssituation sollte die folgenden Punkte bereits abdecken:</p> <p>1. <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</p> <p>Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf Seite 13 dieser Zusammenstellung wird verwiesen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend den Angaben zur ÖPNV-Anbindung ergänzt.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist über bestehende Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>2. <u>Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Flächen für die Feuerwehr sind gemäß den Anforderungen der Verwaltungsvorschrift (VwV) Feuerwehrflächen und § 2 der Allgemeinen Ausführungsverordnung des Wirtschaftsministeriums zur Landesbauordnung vorzusehen.</p> <p>Gemäß dem Hinweispapier über die Leistungsfähigkeit der Feuerwehren in Baden-Württemberg des Landesfeuerwehrverbandes und des Innenministeriums (mitgetragen von den kommunalen Spitzenverbänden) gilt eine Eintreffzeit von zehn Minuten, wenn das Hubrettungsfahrzeug für die Menschenrettung eingesetzt werden muss.</p> <p>Für den betroffenen Bereich wurde von der Leitstelle für die Jahre 2017 bis 2022 mitgeteilt, dass die Eintreffzeit <u>nicht</u> eingehalten wurde.</p> <p>Insoweit kann ein Hubrettungsgerät nicht pauschal für die Führung des 2. Rettungsweges bei Bauvorhaben im Geltungsbereich angesetzt werden. Die frühzeitige Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle wird dringend empfohlen.</p> <p>Die fahrbahnbegleitende Bepflanzung und Stellplatzanordnung darf den für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr erforderlichen lichten Raum nicht einschränken. Dies gilt sowohl für den geradlinigen Verlauf der Zufahrten für die Feuerwehr als auch innerhalb der Kurven, die in der nach Bild 1 VwV Feuerwehrflächen erforderlichen Breite freizuhalten sind.</p> <p>Zwischen den anzuleitenden Stellen und den Stellflächen dürfen sich keine Hindernisse (zum Beispiel Bäume, Sträucher, bauliche Anlagen, Beleuchtungen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Gräben, Mauern usw.) befinden, da sie den Einsatz des Rettungsgerätes behindern oder gegebenenfalls nicht möglich machen.</p> <p>Um Berücksichtigung im Planentwurf wird gebeten.</p> <p>IX. <u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Herr Michael Seidl, Tel. 0711 3902-44292</p> <p>Im Plangebiet sind die Müllbehälter am „Haldenweg“ zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Die bereitgestellten Behälter müssen für die Müllabfuhr anfahrbar und frei zugänglich sein.</p> <p>Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (beispielsweise fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen die Müllbehälter an der nächsten für das Müllfahrzeug befahrbaren Straße bereitgestellt werden.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis kann im Textteil ergänzt werden. Die Rettungswege sind im Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Geeignete Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Der Haldenweg ist für die Befahrung mit Müllfahrzeugen geeignet. Die Festlegung von Flächen zur Bereitstellung von Müllbehältern auf den Privatgrundstücken ist Gegenstand der Objektplanung.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Die Abholung muss ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sein, daher ist diese von entfernt liegenden Stellplätzen leider nicht möglich.</p> <p>Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass auf Grund der wöchentlichen Biomüllabfuhr in den Sommermonaten bis zu drei Abfallarten gleichzeitig bereitgestellt werden müssen.</p> <p>X. <u>Untere Abfallrechtsbehörde</u> Herr Jochen Göttl, Tel. 0711 3902-46145</p> <p>In den vorgelegten Unterlagen befindet sich der Hinweis auf die Durchführung des Erdmassenausgleiches nach § 3 Absatz 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG).</p> <p>Derzeit bestehen gegen den geplanten Erdmassenausgleich keine Bedenken.</p> <p>Das LKreiWiG findet ebenfalls Anwendung beim privaten Bauherrn respektive beim beauftragten Unternehmer und ist auf Ebene der konkreten Maßnahme ebenfalls zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil bereits beinhaltet.</p> <p>XI. <u>Untere Baurechtsbehörde</u> Frau Heike Balz, Tel. 0711 3902-42461</p> <p>Es werden keine Anmerkungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Stephan Blank</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Baden-Württemberg

POLIZEIPRÄSIDIUM REUTLINGEN
FÜHRUNGS- UND EINSATZSTAB

Polizeipräsidium Reutlingen, Bismarckstraße 60, 72764 Reutlingen

Ingenieurbüro Melber & Metzger
Schlesierstraße 84
72622 Nürtingen
Per E-Mail

Datum: 06.11.2023
Name: Hr. Bonnaire
Durchwahl: 0711/3990-670
CNP
Aktenzeichen: EV-2511/613/2023 BBP Haldenweg Neuffen
(Bitte bei Antwort angeben)

 Einfacher Bebauungsplan „Haldenweg“ der Stadt Neuffen

Ihre E-Mail vom 06.11.2023, Frau Camilovic

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Einwände.
Für die geplante Tiefgaragen-Ausfahrt möchten wir dennoch Anregungen vorbringen.
Die Ausfahrt sollte im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche eine ebene Aufstellfläche haben und über ein Sichtfeld verfügen, welches ein verkehrssicheres Ausfahren ermöglicht. Der Haldenweg verfügt in diesem Abschnitt nicht über Gehwege, so dass sich der bevorrechtigte Verkehr unmittelbar am Fahrbahnrand bewegt.
Ausfahren aus dem privaten Grundstück ist daher mit erhöhter Sorgfalt verbunden.
Dies kann nur gewährleistet werden, wenn ausfahrenden Fahrzeugen eine Aufstellfläche zur Verfügung steht, die es ermöglicht, den Verkehr zu beobachten.

Eine direkt an die Straße angrenzende Rampe mit entsprechender Steigung kann dies nicht ermöglichen.

Gegebenenfalls später vorgebrachte Probleme i.Z. mit der Ausfahrtsituation bleiben bei Neubauten in aller Regel unberücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Christian Bonnaire
Erster Polizeihauptkommissar

Detailfragen zu privaten Grundstückszufahrten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern der Objektplanung.
Ein Hinweis auf ausreichende Sichtverhältnisse kann ergänzt werden.

Stellungnahme

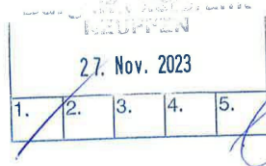
Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



Dr. Kroll & Partner Rechtsanwälte mbB · Postfach 20 54 · D-72710 Reutlingen

Stadt Neuffen
Hauptstraße 19
72639 Neuffen



Referat
U. Zeichen
Kanzlei
Telefon
Telefax
E-Mail
Volker Bettin
23/06998 BE
Reutlingen
(0 71 21) 3 24-160
(0 71 21) 3 24-111
v.bettin@kp-recht.de

Reutlingen, 24. November 2023

Dr. Kroll & Partner
Rechtsanwälte mbB

www.kp-recht.de

Reutlingen
Pfenningstraße 2
72764 Reutlingen
Telefon +49 7121 324-100
Telefax +49 7121 324-110

Tübingen
Eisenbahnstraße 50
72072 Tübingen
Telefon +49 7071 94356-700
Telefax +49 7071 94356-799

Stuttgart
Löffelstraße 44
70597 Stuttgart
Telefon +49 711 16177-500
Telefax +49 711 16177-511

Balingen
Wilhelmstraße 47
72336 Balingen
Telefon +49 7433 9016-600
Telefax +49 7433 9016-612

Rottweil
Ruhe-Christi- Straße 15
78628 Rottweil
Telefon +49 741 17567-400
Telefax +49 741 17567-429

Zuständige Rechtsanwaltskammern:

Standorte Reutlingen,
Tübingen, Balingen, Rottweil:
RAK Tübingen
Christophstraße 30
72072 Tübingen
info@rak-tuebingen.de

Standort Stuttgart:
RAK Stuttgart
Königsstraße 14,
70173 Stuttgart
info@rak-stuttgart.de

Amtsgericht Stuttgart
PR 350001
UST-IDNR. DE 146473774

█./ Stadt Neuffen
Bebauungsplan "Haldenweg"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten in obiger Angelegenheit die Interessen der █

Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir im Bebauungsplanverfahren Einwendungen wie folgt:

1. Laut der Begründung dient der Bebauungsplan der Sicherung einer städtebaulich geordneten Wohnbebauung zur weiteren Wohnraumschaffung im Innenbereich von Neuffen. Es liegt auf der Hand, dass ein Bebauungsplan, der auf ein einziges Grundstück, welches nicht sonderlich groß ist, beschränkt ist und dort gegenüber den benachbarten Grundstücken plötzlich eine erheblich weitergehende bauliche Nutzung zulässt, nicht der geordneten städtebaulichen Entwicklung eines Innenbereichs einer Stadt dienen kann. Es handelt sich um die Ermöglichung eines einzigen Bauvorhabens und nicht um eine Planung, gerichtet auf eine städtebauliche Entwicklung. Wollte man eine solche Sicherung, müsste man den Geltungsbereich des Bebauungsplans wesentlich ausdehnen.


Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die weitere Wohnraumschaffung im Innenbereich von Neuffen und die Nachverdichtung. Der Bebauungsplan setzt damit den Vorrang der Innenentwicklung gemäß §1 Abs.5 BauGB und §1a Abs.2 BauGB konsequent um.


Gemäß §1 Abs.3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Anlass der Planung ist ein vorliegender konkreter Bauwunsch, der im Hinblick auf die Wohnraumschaffung in Innenbereich ermöglicht werden soll. Weitere Bauwünsche auf angrenzenden Grundstücken, die über die bislang möglichen überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehen, sind derzeit nicht bekannt. Auf benachbarten Grundstücken, insbesondere westlich des Planbereiches, bestehen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des bisherigen Bebauungsplanes schon heute größere Baumöglichkeiten für Gebäude mit größerer Grundfläche und die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Darüber hinaus weist das Grundstück gegenüber anderen Grundstücken die Sondersituation der Lage am Verbindungsweg zwischen Haldenweg und Hauffstraße auf. Dadurch ist eine Erschließungsmöglichkeit für rückwärtige Bereiche gegeben, was bei vielen anderen Grundstücken in der Umgebung so nicht der Fall ist.

Daher wird die Planung auf ein einzelnes Grundstück beschränkt.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p></p> <p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>2. Die jetzige Planung ist lediglich geeignet, da sie den Rahmen der bisherigen Bebauung für ein einzelnes Grundstück empfindlich sprengt, städtebauliche Spannungen zu bewirken. Sie bewirkt also das Gegenteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die genau solche Spannungen vermeiden soll.</p> <p>vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 20.09.2023 – 7 A 645/22</p> <p>3. Wenn ein Bauvorhaben, das im Falle seiner Genehmigung städtebauliche Spannungen bewirken würde und deswegen nicht zulässig ist, allein zum Gegenstand eines Bebauungsplans gemacht wird, der nur dazu dient, das eigentlich unzulässige Bauvorhaben zulässig werden zu lassen, besteht dafür keine städtebauliche Notwendigkeit. Der Bebauungsplan bewirkt vielmehr genau das Gegenteil dessen, was Ziel einer jeden städtebaulichen Planung sein sollte, nämlich die Verursacher städtebaulicher Spannungen anstatt deren Vermeidung. Würde es bei der Geltung von § 34 BauGB bleiben, würden solche Spannungen nicht entstehen.</p> <p>4. Noch weniger verträgt sich das ausdrücklich statuierte Ziel des Anpassens der baulichen Möglichkeiten auf dem einzigen Grundstück, welches im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, an die Umgebungsbebauung. Die Planung soll ein beantragtes Bauvorhaben ermöglichen, bezüglich dessen die Baurechtsbehörde zu Recht die Auffassung vertreten hat, dass es den Rahmen der bisherigen Bebauung sprengt und deswegen nicht zulässig ist. Wie danach eine Planung, die genau dieses Bauvorhaben ermöglichen soll, der Anpassung an die Umgebungsbebauung dienen soll, an der die Zulässigkeit des bislang nur zur Genehmigung eingereichten Bauvorhabens scheitert, erschließt sich nicht. Wie im Zuge der Begründung zutreffend dargelegt, richtet sich die bislang zulässige Bebauung nach § 34 BauGB. Wollte man die Baumöglichkeiten auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück nur hieran anpassen, bedürfte es keiner Planung, sondern die Bauherrschaft müsste das Gebäude in seiner Größe entsprechend reduzieren.</p> <p>Die hier für die Planung gefundene Begründung ist in sich schlicht widersprüchlich, wenn Anlass der Planung ist, dass das Bauvorhaben bislang nicht zur Umgebungsbebauung passt.</p>	<p>Die Planung ermöglicht eine in der Grundfläche größere Bebauung als dies bislang möglich war. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden erweitert. Vor dem Hintergrund des Gebots der Nachverdichtung und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, die dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete entspricht, wird nicht von einer unangemessenen Nachverdichtung ausgegangen, die erhebliche städtebauliche Spannungen innerhalb des bestehenden Wohngebietes auslöst. Für die Beurteilung von Bauvorhaben ist bislang nicht nur §34 BauGB maßgebend, sondern im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen der bisherige Bebauungsplan. Genau dieser sieht auf dem Plangrundstück eine vergleichsweise geringe überbaubare Grundstücksfläche vor, die unter den Möglichkeiten vieler angrenzender Grundstücke bleibt und vor dem Hintergrund der Nachverdichtung verbessert werden soll.</p> <p>Im Sinne der Nachverdichtung ist das Ziel der Planung die Zulassung einer in der Grundfläche größeren Bebauung als dies bislang möglich war. Daher werden die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert. Gleichzeitig soll aber der Rahmen der größeren Bebauung begrenzt und durch zusätzlich Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen definiert werden. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Insbesondere mit der Festsetzung der Gebäudehöhen wird erreicht, dass mit einer Abweichung von 12cm keine wesentlich höhere Bebauung erfolgt als das auf dem Baugrundstück bislang bestehende Gebäude. Auf die Ansichten in der Begründung wird verwiesen. Damit erfolgt eine Einpassung des geplanten Gebäudes in die bisherige Höhenentwicklung der bestehenden Umgebungsbebauung. Die Festsetzung der offenen Bauweise unterstreicht die in der Umgebung vorhandenen Bebauung mit Grenzabständen. Auch die Festsetzung der Dachform mit Satteldach und einer Dachneigung von 30-40° dient der Einpassung in die vorherrschende typische Dachgestaltung der umgebenden Gebäude.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p></p> <p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>5. Wie die Stadt im Rahmen der Begründung zum Ergebnis gelangt, auf dem Grundstück könne derzeit lediglich eine 17-%ige Nutzung dessen Gesamtfläche stattfinden, erschließt sich nicht. Im Übrigen fehlt insoweit gerade im Hinblick auf das Anpassen an die Umgebungsbebauung jede Überlegung, welches Maß der baulichen Nutzungen wohl auf den benachbarten Grundstücken, an welche die Grundstücksausnutzung auf dem verfahrensgegenständlichen Grundstück angepasst werden soll, zulässig wäre. Eine solche Überlegung wäre aber unter Maßgabe des ausdrücklichen Ziels der Planung, eine solche Anpassung zu erreichen, zwingend notwendig.</p> <p>Anders als die Gebäude auf den umgebenden Baugrundstücken, bei denen eine aufgelockerte Bebauung besteht und großzügige Freiflächen gegenüber der vorhandenen Bebauung vorhanden sind, nimmt das geplante Bauvorhaben nahezu das gesamte Grundstück ein. Von einem Einfügen insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Fläche kann also gerade keine Rede sein, was entsprechend für die mögliche Anordnung von Gebäude und baulichen Anlagen gilt.</p> <p>Prüft man den Bestand, so ist eindeutig ersichtlich, dass das Bestandsgebäude sich unproblematisch in die Umgebungsbebauung einfügt. Gewisse Vergrößerungen dieses Bestandsgebäudes wären auch unter Geltung des bisherigen Bebauungsplans ohne weiteres noch möglich, wenn auch nicht in dem Umfang, wie das Gegenstand des Baugesuchs ist. Warum danach das bestehende bauliche Konzept, das sich unter § 34 BauGB harmonisch entwickelt hat, so empfindlich durchbrochen werden soll, noch dazu durch einen Bebauungsplan, der auf ein Grundstück beschränkt wird, erschließt sich nicht.</p> <p>6. Das Bauvorhaben fügt sich auch bezüglich seiner Höhe nicht ein. Insbesondere ist es absolut höher als das Gebäude Nr. 11, trotzdem dieses Gebäude zumindest teilweise auf höher gelegenen Grundstück steht.</p> <p>Dabei ist vorliegend zu berücksichtigen, dass die Gebäudehöhe auch deswegen wesentlich über denen der Nachbargebäude liegt, weil zur Herstellung der Tiefgaranzufahrt Abgrabungen notwendig sind. Die Gebäudehöhe bestimmt sich</p>	<p>Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Grundstücke Haldenweg 9-17 und Uhlandstraße 9 hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der bestehenden Gebäudehöhen untersucht. Bei der Berechnung der derzeitigen Überbaubarkeit wurde die Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück abzüglich eines einzuhaltenden Mindestgrenzabstandes von 2,50m zugrunde gelegt. So ergibt sich für den Planbereich eine maximale überbaubare Grundstücksfläche von ca. 153 m². Bezogen auf die gesamte Grundstücksfläche von 704m² entspricht dies einem Wert von 21%. Der Angabe mit 17% liegt eine fehlerhafte Berechnung zugrunde. Dies wird korrigiert. Auf den westlich angrenzenden Grundstücken entlang des Haldenweges liegen ebenfalls unter Berücksichtigung von Mindestgrenzabständen von 2,50m überbaubare Flächen von ca. 168m² bis ca. 351m² vor. Dies entspricht bezogen auf die Grundstücksflächen Werten von 17% - 35%. Für eine zeitgemäße bauliche Nutzung wird eine an den Orientierungswert der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete angelehnte Grundflächenzahl von 0,4 vor dem Hintergrund der Nachverdichtung für sinnvoll erachtet.</p> <p>Die Überbaubare Fläche im Planungsbereich wird so festgesetzt, dass weiterhin ein vergleichbarer Abstand zum Haldenweg eingehalten wird, wie bei den südwestlich und östlich angrenzenden Grundstücken. Insofern wird eine bestmögliche Einpassung in die Lage der Gebäude zum Haldenweg erreicht. Im Sinne der Nachverdichtung soll dennoch eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche in südliche Richtung erweitert. Durch die besondere Situation der Lage des Grundstücks am Verbindungsweg zwischen Haldenweg und Hauffstraße, der eine rückwärtige Erschließung ermöglicht, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.</p> <p>Das im Planbereich bislang bestehende Gebäude Haldenweg 9 ist im Bestand ca. 80cm höher als das Gebäude Haldenweg 11. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan wird erreicht, dass mit einer Abweichung der Firsthöhe von 12cm keine wesentlich höhere Bebauung erfolgt als das auf dem Baugrundstück bislang bestehende Gebäude. Auf die Ansichten in der Begründung wird verwiesen. Damit erfolgt eine Einpassung des geplanten Gebäudes in die bisherige Höhenentwicklung der bestehenden Umgebungsbebauung.</p>	

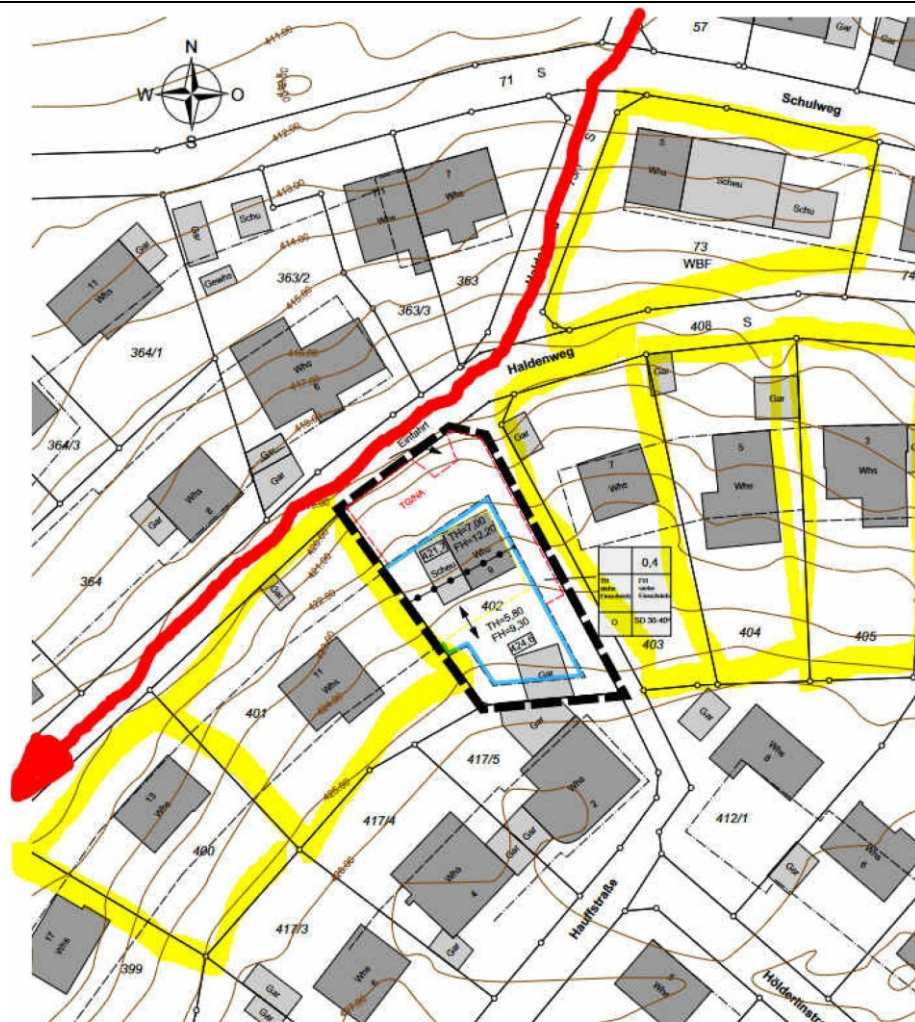
Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p> RECHTSANWÄLTE mbB</p> <p>- 4 -</p> <p>straßenseitig also ab der Unterkante des geplanten Gebäudes, nachdem das Untergeschoss straßenseitig vollständig in Erscheinung tritt.</p> <p>7. Eine Auseinandersetzung mit den Interessen der Nachbarschaft, trotzdem gegen das Bauvorhaben schon im Zuge der beantragten Genehmigung Einwendungen erhoben wurden, fehlt vollständig.</p> <p>Die bestehende rückwärtige Baugrenze gemäß der Baulinienfeststellung aus dem Jahr 1952, die in Richtung des Grundstücks unserer Mandantschaft auch nachbarschützende Wirkung entfaltet, soll nunmehr wesentlich überschritten werden. Das gilt nicht nur für den Gebäudekörper selbst, sondern auch für die rückwärtigen Stellplätze. Diese rückwärtigen Stellplätze, angeordnet bis zur unmittelbaren gemeinsamen Grundstücksgrenze, stellen einen schwerwiegenden Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme dar, wird durch diese doch in den bislang bestehenden rückwärtigen Ruhebereich zwischen den bebauten Grundstücken empfindlich eingegriffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Wie aus den Ansichten in der Begründung ersichtlich ist, orientiert sich die geplante Höhenlage des über der Tiefgarage liegenden Geschosses an der Höhenlage des Untergeschosses des Bestandsgebäudes. Dementsprechend ist auch die Bezugshöhe für den nördlichen Teil der Bebauung festgesetzt. Das Geschoss der Tiefgarage ist nicht vollständig freigestellt. Die geplanten Mauern entlang des Haldenweges mit Tiefgaragenzufahrt entsprechen der Bestandssituation bei mehreren Grundstücken mit bestehenden Stützmauern, die durch Garagenzufahrten unterbrochen sind.</p> <p>Eine unzumutbare Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die offene Bauweise sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung des südlich angrenzenden Grundstücks infolge der Erweiterung der Baugrenze ist durch die Lage des Bebauungsplanes im Norden dieses Grundstücks und die topografische Lage an der Talseite nicht zu erwarten.</p> <p>Ein rückwärtiger Ruhebereich entlang der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück des Geltungsbereichs und auf dem direkt südlich angrenzenden Grundstück ist bereits im Bestand nicht erkennbar. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze befinden sich bislang auf beiden Grundstücken eine Garage und keine Aufenthaltsbereiche. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Erstellung von Stellplätzen keine weitergehende Beeinträchtigung darstellt.</p>	

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Von: [REDACTED] Gesendet: Montag, 18. Dezember 2023 22:18 An: Stadt Neuffen - Stadtverwaltung <stadt@neuffen.de> Cc: [REDACTED] Betreff: Stellungnahme/Widerspruch zum geplanten einfachen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift "Haldenweg" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum geplanten einfachen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift „Haldenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möchte ich Ihnen nachfolgende Stellungnahme/Widerspruch übersenden:</p> <p>Das Quartier Haldenweg/Schulweg liegt, wie in der „Relevanzprüfung zum Artenschutz“ unter Punkt 4 beschrieben, südlich des historischen Stadtzentrums von Neuffen in einem Wohngebiet mit überwiegend lockerer Bebauung und einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Mir als Anlieger ist kein einziges Mehrfamilienhaus bekannt, max. Zweifamilienhäuser, die in der Außenwirkung wie Einfamilienhäuser erscheinen.</p> <p>Wenn man die demographische Entwicklung im Wohngebiet Haldenweg/Schulweg mit einbezieht, werden in den nächsten Jahren mind. 50% der Flurstücke (siehe Karte) neue Eigentümer haben. Deshalb stellt sich die Frage, warum nur für das Flurstück Nr. 402 Haldenweg 9 ein Bebauungsplan erstellt und dadurch ein Präzedenzfall geschaffen wird, auf den sich alle nachfolgenden Bauanträge berufen werden. Diesen dann eine ähnliche Bebauung zu verwehren wird nicht möglich sein.</p> <p>Diese Maßnahme wird das Wohngebiet in den nächsten Jahren nachhaltig verändern und von der beschaulichen Einfamilienhaus Siedlung (ursprünglich mit Nebenerwerbslandwirtschaft) zum dicht besiedelten Gebiet entwickeln. Dies wird sich auf die umliegenden Flurstücke mit Einfamilienhausbebauung langfristig wertmindernd auswirken. Mir ist nicht klar wie man von städtebaulicher Entwicklung reden kann, wenn man nur für ein Flurstück einen Bebauungsplan erstellt.</p> <p>Die Frage nach dem PKW Verkehr und der Parksituation sollte bei solchen Planungen ebenfalls bedacht werden. Im Moment ist es so, dass drei Häuser zwischen der Umlandstraße und dem Uracherweg ausreichend Stellplätze haben.</p> <p>Von allen weiteren Anliegern und deren Besuchern sowie teilweise Anwohnern aus dem Löwengässle, Schul- und Uracherweg stehen Autos und Anhänger auf der Straße, weil diese keine Stellplätze/Garagen haben.</p> <p>Der Haldenweg ist offiziell ausgewiesener Schulweg. Durch die parkenden Autos steht nur eine Fahrbahn der sowieso schmalen Straße zur Verfügung.</p> <p>Der Verkehr vom Löwengässle her (in der Karte rot) ist an der Kuppe zum Haldenweg sehr unübersichtlich und als Fußgänger und Autofahrer hat man durch die parkende Autos keine Möglichkeit auszuweichen.</p> <p>Auch wenn das Bauvorhaben Haldenweg 9 eine Tiefgarage erhält, werden diese Stellplätze nicht ausreichen um alle Autos der Bewohner aufzunehmen.</p> <p>Dadurch wird sich das sowieso schon erhebliche Parkproblem weiter verschärfen.</p> <p>Das sich Wohngebiete verändern und sich weiterentwickeln liegt in der Natur der Sache.</p> <p>Die geplanten Maßnahme ist aber ein zu großer Einschnitt im Gebiet Haldenweg/Schulweg. Die Bauhöhe des geplanten Vorhabens und der gesamte Umfang ist zu groß und fügt sich in keinerlei Weise in das Wohngebiet ein. In Höhe und Volumen überragt es alle anderen Gebäude in der Nachbarschaft deutlich.</p> <p>Auf einem Grundstück wo bisher max. 5 Personen gewohnt haben werden danach in 6 Einheiten mindesten die dreifache Anzahl Menschen wohnen.</p> <p>Bei dieser Verdichtung der Fläche stellt sich auch im Rahmen des Klimawandels die Frage, wie die Dimension der Abwasserentsorgung ausgelegt ist. An andere Stelle war dies in Neuffen schon mehrfach ein Problem.</p> <p>Es ist mir unverständlich, warum die betroffene Anwohnerschaft nicht in die Planung miteinbezogen wurde. Dadurch wäre im Interesse der gesamten Anwohnerschaft eine geordnete Planung zur städtebaulichen Wohnbebauung für das Gebiet geschaffen worden, die auch dem nachbarschaftlichen Frieden zuträglich wäre.</p>	<p>Gemäß §1 Abs.3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“</p> <p>Anlass der Planung ist ein vorliegender konkreter Bauwunsch, der im Hinblick auf die Wohnraumschaffung in Innenbereich ermöglicht werden soll. Weitere Bauwünsche auf angrenzenden Grundstücken, die über die bislang möglichen überbaubaren Grundstückflächen hinausgehen, sind derzeit nicht bekannt. Auf benachbarten Grundstücken, insbesondere westlich des Planbereiches, bestehen durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des bisherigen Bebauungsplanes schon heute größere Baumöglichkeiten für Gebäude mit größerer Grundfläche und die Möglichkeit zur Nachverdichtung. Darüber hinaus weist das Grundstück gegenüber anderen Grundstücken die Sondersituation der Lage am Verbindungsweg zwischen Haldenweg und Hauffstraße auf. Dadurch ist eine Erschließungsmöglichkeit für rückwärtige Bereiche gegeben, was bei vielen anderen Grundstücken in der Umgebung so nicht der Fall ist.</p> <p>Daher wird die Planung auf ein einzelnes Grundstück beschränkt.</p> <p>Sollte sich in Zukunft weiterer Planungsbedarf innerhalb des Bebauungsplanes Haldenweg ergeben, so wird dies anlassbezogen geprüft.</p> <p>Der Haldenweg weist eine Fahrbahnbreite von ca. 5,5m und an der Nordseite einen 0,5m breiten Schrammbord auf. Da kein Gehweg vorhanden ist wird die Fahrbahn auch durch Fußgänger genutzt. Der Haldenweg ist damit für den in einem Wohngebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Die gemischte Nutzung der Verkehrsfläche erfordert schon im Bestand gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer und für Kraftfahrzeuge eine umsichtige Fahrweise.</p> <p>Das Vorhaben ist mit sechs Wohneinheiten geplant, also gegenüber dem Bestand 5 zusätzliche Wohneinheiten. Eine erhebliche Verkehrszunahme, für die der Haldenweg nicht geeignet wäre, ist damit nicht zu erwarten. Geplant sind 10 Stellplätze auf dem Grundstück. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,6 Stellplätzen je Wohneinheit und wird bei den vorgesehenen Wohnungsgrößen von ca.60m²-110m² für angemessen betrachtet. Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen.</p> <p>Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan wird erreicht, dass mit einer Abweichung der Firsthöhe von 12cm keine wesentlich höhere Bebauung erfolgt als das auf dem Baugrundstück bislang bestehende Gebäude.</p> <p>Die überbaubare Fläche im Planungsbereich wird so festgesetzt, dass weiterhin ein vergleichbarer Abstand zum Haldenweg eingehalten wird, wie bei den südwestlich und östlich angrenzenden Grundstücken und insofern eine Einpassung in die Lage der Gebäude zum Haldenweg erfolgt. Im Sinne der Nachverdichtung soll dennoch eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche in südliche Richtung erweitert. Durch die besondere Situation der Lage des Grundstücks am Verbindungsweg zwischen Haldenweg und Hauffstraße, der eine rückwärtige Erschließung ermöglicht, wird dies als städtebaulich verträglich erachtet.</p> <p>Das Grundstück kann über den bestehenden Kanal im Haldenweg entwässert werden. Kapazitätsprobleme der maßgeblichen Kanäle sind weder bekannt noch ersichtlich.</p>	

Stellungnahme

Stellungnahme der Verwaltung und Planer

Beschluss



In diesem Sinne hoffe ich, dass Sie die genannten Punkte prüfen und zu einer anderen Bewertung in dieser Angelegenheit kommen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung,

Freundliche Grüße

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung und Planer	Beschluss
<p>Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gemeinde Dettingen a.d. Erms- Gemeinde Frickenhausen- Gemeinde Hülben- Stadt Metzingen <p>Folgende Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahme abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Deutsche Telekom- Stadtwerke Neuffen- Vodafone BW GmbH- Gemeinde Beuren- Gemeinde Erkenbrechtsweiler- Gemeinde Kohlberg		