

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2019/108

Abteilung 220 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
Telefon: +49 7021 502-440

AZ: 621.41
Datum: 26.08.2019

Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB
Tobel-Zoller-Halde-2. Änderung
Planbereich Nr. 23.02/1
Gemarkung Ötlingen
- Satzungsbeschluss

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	23.09.2019
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	25.09.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	02.10.2019

ANLAGEN

- Anlage 1 - Bebauungsplan mit Textteil (ö)
- Anlage 2 - Begründung (ö)
- Anlage 3.1 - Eingegangene Stellungnahmen und Anregungen der Beh. und sonstigen TÖB (ö)
- Anlage 3.2 - Eingegangene Stellungnahmen und Anregungen Privatpersonen (ö)
- Anlage 4 - Hinweise zum Vorkommen geschützter Arten (ö)
- Anlage 5 - Anlagen zur Stellungnahme NABU (ö)

BEZUG

- Sitzung des Gemeinderates vom 20.07.2016, § 87 ö, SiVo 072/16/GR
- Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2018, § 90 ö, SiVo 076/18/GR

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

- Beglaubigte Auszüge an: 221 (2x)
- Mitzeichnung von: 230, 240, EBM

Matt-Heidecker
Oberbürgermeisterin

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Leistungsziel:

Maßnahme:

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge: Euro

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

ANTRAG

1. Beratung und Prüfung der während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs eingegangenen Anregungen aus dem Kreis der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
2. Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB „Tobel-Zoller-Halde“-2. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften, Planbereich Nr. 23.02/1, Gemarkung Ötlingen, gemäß § 10 BauGB mit folgendem Wortlaut als Satzung:

Auf Grund von

GemO

i. d. geänderten Fassung vom 24.07.2000 (BGBl. 2000 S. 581, ber. S. 698)
§ 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (BGBl. S. 161, 186)

BauGB

i. d. Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

LBO

i. d. Fassung des Gesetzes vom 05.03.2010 (BGBl. S. 416)
mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (BGBl. S. 313)

BauNVO

i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786)

PlanZV

vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

hat der Gemeinderat am 02.10.2019 folgenden Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften gemäß § 13 a BauGB
„Tobel-Zoller-Halde“-2. Änderung
Planbereich Nr. 23.02/1
Gemarkung Ötlingen

I.

Der vorgenannte Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan des Bebauungsplanes mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften vom 30.05.2016 / 19.07.2018 / 19.08.2019.

II.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage, in dem seine Grenzen eingezeichnet sind.

III.

Maßgebend ist die Begründung vom 30.05.2016 / 19.07.2018 / 19.08.2019.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Herstellung dringend benötigten städtischen Wohnraums für sozial benachteiligte Personengruppen, wie z. B. von Wohnungslosigkeit betroffene Menschen oder für die Anschlussunterbringung von aus Kriegs- und Krisengebieten geflüchteten Personen und Asylbegehrenden, geschaffen werden.

Aus diesem Grund ist beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Tobel-Zoller-Halde“, Planbereich Nr. 23.02 für eine Teilfläche von insgesamt ca. 1.730 m² zu ändern.

Der Bebauungsplan definiert den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnbebauung, mit z. B. vier Wohnungen.

Zu diesem Zweck ist vorgesehen, einen Teil der hier planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz, Verkehrsgrünfläche) am Ginsterweg in eine Baufläche umzuwidmen, für die nach der Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Die Größe dieser WA-Fläche beträgt ca. 560 m².

Die in die Planung einbezogenen umgebenden Verkehrsflächen umfassen eine Fläche von ca. 1.170 m². Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 1.730 m².

Bei einer Bebauung der Fläche fallen Abwasser- und Wasserversorgungsbeiträge an.

Bei der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung bzw. der Aktivierung von Bauflächen im Innenbereich / innerhalb der bebauten Ortslage und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB in zweistufiger Form und unter Verzicht auf eine Umweltprüfung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ging aus dem Kreis der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange lediglich eine Stellungnahme ein, in der Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen wurden.

Aus dem Kreis der Öffentlichkeit, insbesondere von Anwohnern aus dem näheren Umfeld des Plangebietes, wurden während der Auslegungsfrist verschiedene Stellungnahmen, z. T. mit einer Vielzahl darin aufgeführter Einzelaspekte abgegeben.

So enthält z. B. die Stellungnahme einer Privatperson Bedenken, Anregungen, Äußerungen und Fragestellungen zur Planung, die sich aus insgesamt 118 Einzelpunkten zusammensetzen.

Nicht alle der im Zuge der öffentlichen Auslegung zur Planung vorgetragenen Äußerungen sind nach der Beurteilung durch die Verwaltung als Bedenken und Anregungen zu den Inhalten der Planung zu werten und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen.

In einzelnen Stellungnahmen wird die fehlende oder inhaltlich als unzureichend bewertete Stellungnahme der Verwaltung zu einzelnen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Äußerungen / Kritikpunkten / Fragestellungen zur Planung gerügt. Diese werden z. T. erneut vorgetragen.

Dem Gemeinderat werden zu den einzelnen Verfahrensschritten jeweils alle Stellungnahmen Privater und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in denen Bedenken und Anregungen zu den Inhalten der Planung vorgebracht werden, vorgelegt. Sie sind in Form von Kopien der Sitzungsvorlage als Anlagen beigefügt und werden damit im Wortlaut, im Rahmen des Abwägungsprozesses durch den Gemeinderat, in die Entscheidungsfindung einbezogen.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

In seiner Sitzung am 20.07.2016 fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan.

Vorausgegangen war eine Bürgerinformationsveranstaltung zu diesem Thema, am 17.06.2016, in Ötlingen.

Nach dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und vor Beschlussfassung des Gemeinderates über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, mit einem veränderten Geltungsbereich, am 25.07.2018, fand am 26.06.2018 in Ötlingen eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan statt.

In der Zeit vom 09.08.2018 bis 20.09.2018 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.07.2018 Gelegenheit gegeben, sich bis zum 20.09.2018 zur Planung zu äußern.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplanentwurf folgende Stellungnahmen abgegeben:

Gemeinde Notzingen, Gemeinde Dettingen, Deutsche Telekom, Unitymedia, Landratsamt Esslingen, Netze BW, Regierungspräsidium Stuttgart, Regierungspräsidium Freiburg/Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Verband Region Stuttgart, Zweckverband Landeswasserversorgung, BUND, Polizeirevier Kirchheim, VVS, Zweckverband Gruppenklärwerk Wendlingen haben während der Beteiligungsfrist keine Einwände geäußert bzw. der Planung zugestimmt.

Die Stellungnahme des NABU zum Bebauungsplanentwurf ist, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, nachfolgend aufgeführt und der Vorlage als Kopie beigelegt.

Neben einer schriftlichen Ausarbeitung des NABU (auch in der Anlage enthalten) zur Bewertung des vom Büro Dr. Deuschle verfassten Gutachtens, wurden weitere umfangreiche Unterlagen übergeben. Diese Unterlagen umfassen teils E-Mail-Korrespondenz zwischen NABU und Stadt, teils Auszüge aus Akteneinsicht und Kopien zu Befreiungen von der Baumschutzsatzung.

Der Inhalt dieser Unterlagen steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den planungsrechtlichen Regelungen und Inhalten des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes, zu denen im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben werden konnten.

Aus diesem Grund sind die genannten Anlagen nicht Teil der öffentlichen Sitzungsvorlage. Sie werden dem Gemeinderat aber in digitaler Form zur Kenntnis gebracht und zur Verfügung gestellt.

Die Stellungnahme des Landratsamtes Esslingen, in der insbesondere von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht werden, wird zur Information des Gemeinderates der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

1. Landratsamt Esslingen

Vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vom Gesundheitsamt und von Seiten des Naturschutzes werden, mit Stellungnahme vom 13.09.2018, zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf (B-Planentwurf) keine weiteren Anregungen geäußert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Das Amt für Geoinformation und Vermessung bestätigt für das Plangebiet die vollständige Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster.

2. NABU

Das Gutachten des Büros Dr. Deuschle zum Artenschutz ist fehlerhaft und stellt keine „umfangreiche Untersuchung“ dar.

Teile der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden aus Sicht des NABU nicht bearbeitet und beantwortet oder nicht korrekt abgewogen.

Die ausgelegten Unterlagen sind zur Einschätzung und Prüfung der Sachlage nicht ausreichend.

Durch den B-Plan werden ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

Nach Auffassung der Verwaltung besteht kein Grund, die fachlichen Aussagen des Gutachtens in Zweifel zu ziehen. Auch in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird der Inhalt des Gutachtens nicht als fehlerhaft oder unvollständig bewertet.

Die in Bezug auf die Inhalte des B-Planentwurfs relevanten Aussagen und Äußerungen in den Stellungnahmen wurden zusammengefasst und in Form einer Gegenüberstellung mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Nicht jeder in den Stellungnahmen geäußerte Einzelaspekt ist als relevanter Belang im Sinne des B-Planverfahrens zu bewerten. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange erfolgt durch den Gemeinderat. Als Anlage zur Sitzungsvorlage (SiVo) wurden Kopien der Stellungnahmen von NABU und Öffentlichkeit dem Gemeinderat im Wortlaut vorgelegt.

Inhalt der B-Planänderung nach § 13 a BauGB ist die planungsrechtliche Umwidmung einer im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz und Verkehrsgrün) zu einer Baugebietsfläche mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nach der Art der Nutzung und einer Größe von ca. 560 m². Auslegungsgegenstand ist in der Regel der Entwurf des Bauleitplanes mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung. Auf die im Rahmen der öffentlichen Auslegung maßgeblichen Unterlagen nach den Bestimmungen des BauGB wurde in der öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen.

Nach den Aussagen des vorliegenden Gutachtens sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände aus der Planung nicht zu erwarten.

	Die untere Naturschutzbehörde trägt keine Bedenken zur Planung vor.
Nicht auszuschließen ist der Verlust von Bäumen außerhalb des Plangebietes.	Die Festsetzungen des ausgelegten B-Planentwurfes beziehen sich auf seinen räumlichen Geltungsbereich, nicht auf außerhalb davon gelegene Flächen.
Beeinträchtigung des Nisthabitats der Waldohreule durch Fällung von Bäumen im Plangebiet und seiner Umgebung.	Siehe Stellungnahmen oben (Gutachten und Geltungsbereich).
In Frage gestellt wird, ob die öffentliche Auslegung den gesetzlichen Anforderungen an die Beteiligung der Öffentlichkeit entsprochen hat.	Zum Inhalt der Planung, zur Art des Verfahrens (§ 13 a BauGB) und zur Größe des Plangebietes siehe Stellungnahme oben. Ausgelegt wurden die nach BauGB dafür vorgesehenen relevanten und in der öffentlichen Bekanntmachung aufgeführten Unterlagen. Für die Erörterung der Planung standen städtische Mitarbeiter zur Verfügung. Ein Antrag auf Einsichtnahme in die Akten wurde nicht gestellt.
Es werden Bedenken vorgetragen zur Praxis der Befreiungen von der Baumschutzsatzung, namentlich im Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“.	Nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.
Fehlerhaftes Gutachten, Fehleinschätzungen der Situation, anstehende Eingriffe in den Baumbestand machen eine erneute Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit erforderlich.	Zur Bewertung des Gutachtens Dr. Deuschle durch die Verwaltung und zur vorliegenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Planung, siehe oben.
Kritische Bewertung der Verwendung von Textbausteinen bei artenschutzrechtlichen Stellungnahmen und beim Verfassen von Begründungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
Bis zur Rechtskraft des B-Planes keine Habitatveränderung oder Störung dort vorkommender Individuen.	Bislang wurden im Geltungsbereich keine Veränderungen vorgenommen. Die gesetzlichen Vorgaben und die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden berücksichtigt. Der Zeitpunkt möglicher Eingriffe ist nicht Gegenstand des B-Planes.

„Geforderte“ Darstellung der geplanten Außenanlagen war nicht Teil der ausgelegten Planunterlagen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des B-Planes ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorgaben. Unterlagen zur Freiflächengestaltung sind nicht Bestandteil der im Bauleitplanverfahren auszulegenden Unterlagen.

Anregung, den westlichen Teil des Parkplatzes in den Geltungsbereich des B-Planes aufzunehmen und den dortigen Baumbestand mit einer Pflanzbindung zu belegen.

Der Gemeinderat hat dem räumlichen Geltungsbereich des B-Planes in der vorliegenden Form zugestimmt. Der angesprochene Bereich wurde zum Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgenommen. Nachdem dort keine Veränderungen vorgesehen sind, besteht kein Planungserfordernis für die Fläche. Die dort vorhandenen Birken können, wie bisher, gepflegt werden.

Die in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur frühzeitigen Beteiligung, im Jahr 2016, geforderten Unterlagen „liegen der Auslegung nicht bei“.

Nach Vorlage des Gutachtens Dr. Deuschle, vom Juli 2017, das Teil der ausgelegten Unterlagen war, bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken zur Planfassung in der jetzigen Form. In der jüngsten Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung, werden von der unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Unterlagen gefordert.

Es wird vermutet, dass ggf. nicht alle relevanten Stellungnahmen / Unterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung für den NABU zur Verfügung standen.

Für das B-Planverfahren liegen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vor. Aufgrund der eigentlich überschaubaren Planungsaufgabe, beschränkte sich die Anzahl der von Behörden / TÖB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Äußerungen auf, einschließlich NABU, drei Stellungnahmen. Diese Stellungnahmen, in denen Bedenken und Anregungen zur Planung vorgetragen werden, waren der Sitzungsvorlage zur öffentlichen Auslegung als Anlagen beigelegt.

Der entfallende Baumbestand ist nicht ersichtlich. Die Auswirkungen damit nicht abschätzbar. Eine Bewertung des Baumbestandes aus ökologischer und städtebaulicher Sicht liegt nicht vor.

Birken zählen nicht zu den Baumarten, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebietes liegt vor. Das B-Planverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Danach gelten mögliche Eingriffe, die im Zusammenhang mit einer

Umsetzung der Planung zu erwarten sind, als zulässig.

Bedenken bestehen hinsichtlich der Aktualität und Gültigkeit der in der Begründung zitierten Aussagen des Landschaftsplans, aus d. J. 2001, in Bezug auf die danach vorgenommene Bewertung von Schutzgütern.

Durch den Landschaftsplan, als landschaftsökologischem Beitrag auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, werden schwerpunktmäßig die naturräumlichen Gegebenheiten aufgezeigt und die verschiedenen Landschaftsfunktionen charakterisiert. Nach der Nutzungskarte des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich, innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Für die Fläche besteht schon heute ein rechtsverbindlicher B-Plan, der nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB geändert wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgelegt. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung, wurden zur Planung und zu den Aussagen des Landschaftsplanes keine Bedenken geäußert.

Einzelne, aus dem Landschaftsplan zitierte Aussagen und Begrifflichkeiten (z. B. zu den Themen Luft und Klima, Siedlung, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, Boden) bedürfen der weitergehenden Ausführungen, Erläuterungen und z. T. der Definition.

In der Begründung wird auf den Landschaftsplan, als Quelle für die verwendeten Begriffe und Aussagen hingewiesen. Eine Erläuterung dieser Fachbegriffe im Zusammenhang mit deren Verwendung in der Begründung, wird nicht vorgenommen. Im Landschaftsplan erfolgt die Betrachtung und Bewertung der Gemarkungen der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt. Parzellenscharfe Aussagen für Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind nicht Gegenstand der in diesem Planwerk vorgenommenen Bewertungen. Zusätzlich siehe Stellungnahme oben.

Bedenken bestehen gegen die aus dem Gutachten Dr. Deuschle zitierte Aussage in der Begründung, dass bei einer Umsetzung des Vorhabens „... eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote hinreichend ausgeschlossen werden ...“ kann. Ebenso gegen die Bewertung in der Begründung, die B-Planänderung sei zulässig, rufe keine erheblichen Beeinträchtigungen hervor und sei mit den Zielen des Artenschutzes vereinbar.

Zur Bewertung des Gutachtens Dr. Deuschle durch die Verwaltung und zur vorliegenden Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur Planung, siehe Stellungnahme oben. Zur Durchführung des B-Planverfahrens nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB, siehe Stellungnahme oben.

Nachvollziehbarkeit der Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Im B-Plan sind Regelungen zu diesem Thema enthalten, die auch in dem Falle greifen, wenn eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist.

Bedenken des Landratsamtes zu dieser Regelung wurden nicht vorgetragen.

Die während der öffentlichen Auslegung von Seiten der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen werden nachfolgend – zu einzelnen Themenschwerpunkten zusammengefasst – aufgeführt und mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Kopien der Stellungnahmen sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Private Stellungnahmen:

Standortauswahl / Standortalternativen

In verschiedenen Stellungnahmen wird das Thema der Standortwahl bzw. der Prüfung von Standortalternativen für das geplante Bauvorhaben angesprochen.

Eine grundsätzliche Diskussion alternativer Standorte für die durch den Bauleitplan angestrebte Bebauung, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Bedenken und Anregungen können zu den Inhalten der Planung vorgetragen werden.

Inhalt des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes, mit voraussichtlich vier Wohnungen. Der hier realisierbare städtische Wohnraum soll einem dringenden Bedarf für sozial benachteiligte Personengruppen, wie z. B. von Wohnungslosigkeit betroffenen Menschen oder für die Anschlussunterbringung von aus Kriegs- und Krisengebieten geflüchteten Personen und Asylbegehrenden dienen.

Nach der Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dafür erforderlich ist die planungsrechtliche Umwidmung einer Teilfläche des hier vorhandenen und planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Parkplatzes.

Nachfolgend die Inhalte, der zu diesem Thema abgegebenen Stellungnahmen im Einzelnen.

Anregungen und Stellungnahmen

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Reduzierung der Baumöglichkeiten auf ein Gebäude und der Änderung der Flüchtlingszahlen, kämen auch andere Standorte in Frage.

Alternativstandorte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (B-Planverfahrens).

Prüfung alternativer Bauflächen oder anderer Modelle für die Bereitstellung der erforderlichen Wohnungen (z. B. Kauf statt Neubau, temporäre Unterbringung).

Alternative Standorte und Modelle sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Geplante Bereitstellung von Wohnraum für benachteiligte Personengruppen im Plangebiet führt zu einer Verstärkung der bereits überproportionalen Belastung von Ötlingen.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Anregung zur Aktivierung von Baulücken durch die Stadt, zur temporären Unterbringung

Sinn und Ziel des B-Planverfahrens ist, sich mit einer Stellungnahme zu den konkreten

oder zur Unterbringung in vorhandenen städtischen Wohngebäuden.

In diesem Zusammenhang wird eine Vielzahl von Informationen zu Daten, Zahlen, Flächen, Miethöhen, Folgekosten, Baukosten und Aufwendungen abgefragt und eine erneute Standortdiskussion eingefordert.

Inhalten einer Planung – in diesem Fall der baulichen Aktivierung einer Grundstücksfläche von ca. 560 m², zum Zwecke der Errichtung eines 2-geschossigen Wohngebäudes – zu äußern.

Die Abfrage von Daten und Zahlen zu bestimmten Themen bei der Verwaltung, das grundsätzliche in Frage stellen des Standorts sowie Spekulationen zum sozialen Status und zur Anzahl, der im Plangebiet später möglicherweise lebenden Personen, sind im Hinblick auf den konkreten B-Planentwurf keine Bedenken und Anregungen zur Planung.

Verlust vorhandener Parkplätze im Zuge der Bebauung

Es werden Bedenken gegen den Entfall der hier vorhandenen öffentlichen Parkplätze vorgebracht.

Durch den Verzicht auf eine bauliche Aktivierung der westlichen Teilfläche des Parkplatzes kann ca. die Hälfte des hier vorhandenen Bestandes an Parkierungsfläche erhalten werden.

Das Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“ wird ganz überwiegend wohnbaulich genutzt. Die Bebauungsstruktur wird bestimmt von Formen des Einfamilienhauses. Der durch die genehmigte Nutzung hervorgerufene Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt dabei die Herstellung weiterer Stellplätze zu.

Im Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“ bestehen, neben Parkierungsmöglichkeiten im Straßenraum, weitere planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Parkierungsflächen.

Der Entfall öffentlicher Parkplätze als Folge der planungsrechtlichen Umwidmung und Bebauung ist nicht vertretbar. Die entfallenden Parkmöglichkeiten sind für die Bewohner und Besucher des ca. 35 ha umfassenden Gebietes nicht entbehrlich.

Die Gebietsgröße zwischen Ginsterweg, Salbeiweg und Lauter beträgt ca. 17,5 ha. An verschiedenen Stellen im Gebiet sind öffentliche Parkplätze ausgewiesen und hergestellt. Diese Flächen sind nicht dafür vorhanden, einen privaten Mehrbedarf an Parkierung auf öffentlicher Fläche abzudecken. Privater Stellplatzbedarf ist vorrangig auf privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Verstärkte Inanspruchnahme des öffentlichen Straßenraumes für Zwecke der Parkierung, als Folge des Entfalls der Parkplätze, führt zu Behinderungen für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

Durch Reduzierung des Bauvorhabens, im Vergleich zum Planungsstand der frühzeitigen Beteiligung, wird ca. die Hälfte der hier vorhandenen Parkplätze erhalten. Nach Straßenverkehrsordnung (StVO) muss bei Parkierung im Straßenraum eine Restfahrbahnbreite von mind. 3,0 m verbleiben.

Nach dem rechtsverbindlichen B-Plan ist die Herstellung von Stellplätzen in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

Der rechtskräftige B-Plan schließt die Anlage von offenen Stellplätzen in nicht überbaubarer Grundstücksfläche nicht aus.

Die Parkplatzflächen im Plangebiet und im Salbeiweg sind als Wanderparkplätze ausgewiesen. Dies führt zu einer Erhöhung des Parkdrucks.

Die genannten Parkplätze sind öffentliche Parkplätze und können daher von jedermann, auch von den Anwohnern oder von Wanderern genutzt werden. Es handelt sich dabei um keine, z. B. mit Mitteln der Region geförderten Infrastrukturmaßnahmen in Zuordnung zu Projekten des Landschaftsparks.

Vorlage einer fundierten Parkraumanalyse fehlt. Der Verlust von Parkplätzen führt zu chaotischen Parkzuständen.

Das Vorhaben liegt innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, überwiegend geprägt durch Einfamilienhausbebauung auf relativ großzügigen Grundstücken. Gewerbliche Nutzung ist kaum vorhanden. Die Umsetzung der Planung hat den Entfall von ca. 9-12 der bislang vorhandenen 20-24 Parkierungsmöglichkeiten zur Folge.

Parkfläche am Ginsterweg wird auch dringend als Lager-/Abstellfläche im Zuge von Baumaßnahmen benötigt.

Nach ihrer Zweckbestimmung ist die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bei einer Reduzierung der Fläche wird ggf. ein geändertes Logistikkonzept im Zuge anstehender Baumaßnahmen erforderlich.

Erhaltung von ca. 50 % der vorhandenen Parkplätze wird bezweifelt.

Von den auf der heutigen Parkplatzfläche vorhandenen 20-24 Parkierungsmöglichkeiten werden ca. 11-12 erhalten.

Alternativer Parkraum für Besucher und Anwohner des Wohngebietes in der Ortsmitte oder am Bahnhof Ötlingen ist nicht zumutbar.

Das Erfordernis, im Zuge des B-Planverfahrens Ersatzparkraum zur Verfügung zu stellen, wird nicht gesehen.

Markierungen für Parkplätze auf der Fahrbahn vornehmen.

Verkehrsrechtliche Anordnungen, insbesondere außerhalb des Geltungsbereichs, sind nicht Gegenstand des B-Planes.

Unterbringung eines Mehrbedarfs an Stellplätzen im B-Plangebiet ist nicht möglich.

Der Nachweis des baurechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfs erfolgt auf dem Grundstück. Ob darüber hinaus ein künftiger Mehrbedarf besteht, ist derzeit nicht absehbar.

Die Abmessungen einzelner Garagen im Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“ sind nicht auf die Größe heutiger Fahrzeuge ausgelegt und nicht uneingeschränkt als Stellplatz nutzbar.

Sofern ein Bedarf an der Vergrößerung vorhandener Garagen besteht, kann dieser unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgenommen werden. Zum Teil wurde der Bestand an Garagen auch bereits durch offene Stellplätze auf den Privatgrundstücken

ergänzt.

Verlust der vorhandenen Verkehrsgrünfläche

In verschiedenen Stellungnahmen werden Bedenken gegen den Rückbau der die öffentliche Parkierungsfläche gliedernden Verkehrsgrünfläche vorgebracht, insbesondere auch aus Gründen ihrer Funktionen für das Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“.

Der vorhandene Baumbestand, überwiegend Birken, wird als prägend für das Gebiet bewertet. Sein Erhalt wird aus verschiedenen Gründen gefordert.

Der Beschlussfassung im Gemeinderat entsprechend, beschränkt sich in der öffentlich ausgelegten Planfassung die planungsrechtliche Umwidmung der Parkierungsfläche auf deren östlichen Teil. Der westliche Bereich, mit dem dort vorhandenen Baumbestand ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Durch das Büro Dr. Deuschle wurde das Plangebiet naturschutzfachlich untersucht. Aus artenschutzrechtlichen Gründen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung an dieser Stelle.

In einzelnen Stellungnahmen wird angeregt, den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen westlichen Teil der Parkierungsfläche in den B-Plan einzubeziehen und den dort vorhandenen Baumbestand durch eine Pflanzbindung zu sichern.

Bäume und innerörtliche Grünfläche sollen erhalten bleiben und weiter entwickelt werden.

Die angesprochene „Grünfläche“ ist im rechtsverbindlichen B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs in der ausgelegten Planfassung, kann ein Teil des Baumbestandes erhalten werden und ggf. zu einem späteren Zeitpunkt in eine Freiflächenplanung für diesen Bereich einbezogen werden.

Bedenken bestehen gegen die bauliche Inanspruchnahme des „Quartiersplatzes“ am Ginsterweg, mit seiner Funktion für das Zusammenleben im Quartier und als „grüne Lunge“.

Im rechtsverbindlichen B-Plan ist die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche (Parkierungs- und Verkehrsgrünfläche) festgesetzt. Durch die Reduzierung des geplanten Bauvorhabens, kann ein Teil der bisherigen Parkplatzfläche und des Baumbestandes erhalten werden.

Einbeziehung des westlichen Teils der Parkplätze in den B-Plan, mit dem Ziel der Sicherung des dort vorhandenen Bestandes an Bäumen und Parkplätzen und um weitere Bebauung an dieser Stelle abwehren zu können.

Im Rahmen der Beratungen über die öffentliche Auslegung wurde beschlossen, den westlichen Teil der Parkplatzflächen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Der hier rechtsverbindliche B-Plan setzt die Fläche nach wie vor als öffentliche Verkehrsfläche fest. Als Voraussetzung für eine bauliche Aktivierung der Fläche müsste der B-Plan geändert werden. Im Hinblick auf das B-Planverfahren hätte eine Erweiterung des Geltungsbereichs eine erneute öffentliche Auslegung des B-Planentwurfes zur Folge.

Erforderlicher Pflegeaufwand für den festgesetzten Einzelbaum im südöstlichen Planbereich führt zu übermäßigen Kosten.

Aufgrund der hier zu verwendenden Baumarten und von deren Wuchsverhalten, ist ein unverhältnismäßiger Pflegeaufwand nicht zu erwarten.

Durch die bauliche Aktivierung einer Teilfläche des öffentlichen Parkplatzes, der als „zentraler Ort der Begegnung im Gebiet bewertet wird, entstehen unverhältnismäßige Eingriffe in die Rechte der Bewohner.

Planungsrechtlich ist der angesprochene Bereich als öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz mit gliedernder Verkehrsgrünfläche) festgesetzt und wurde baulich auch so hergestellt.

Auf die dauerhafte Beibehaltung eines bestimmten Ausbauzustandes besteht kein Anspruch, auch wenn dieser nach den Bestimmungen des BauGB unter Einsatz von Erschließungsbeiträgen hergestellt wurde.

Die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte „öffentliche Grünfläche, mit der Festsetzung Verkehrsgrünfläche“, wurde als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist für das Gebiet unverzichtbar.

Für die angesprochene Parkierungsfläche setzt der B-Plan nicht öffentliche Grünfläche, sondern öffentliche Verkehrsfläche fest. Für den i. J. 1979 als Satzung beschlossenen B-Plan bestand, nach den zum damaligen Zeitpunkt anzuwendenden Vorschriften, noch keine Verpflichtung zum Ausgleich.

Ausführungen zur Beurteilung des Baumbestandes im Plangebiet liegen nicht vor.

Birken zählen nicht zu den Baumarten, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen.

Das Plangebiet, mit dem hier vorhandenen Baumbestand, war Gegenstand der naturschutzfachlichen Untersuchungen des Büros Dr. Deuschle.

In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur öffentlichen Auslegung des B-Planes werden auch diesbezüglich keine Bedenken gegen den B-Plan vorgetragen.

Geplante Bebauung, Außenanlagen, zulässige Nutzung

Aufgrund Größe und Geländenniveau ist der Geltungsbereich als Standort für das beabsichtigte Bauvorhaben nicht geeignet.

Durch die dazu vorliegenden Überlegungen zur Gebäude- und Freiflächenplanung, wird die Bebaubarkeit der Fläche nachgewiesen.

Der vorgeschriebene Mindestabstand von 2,5 m zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche wird nicht eingehalten.

In den zu berücksichtigenden rechtlichen Vorgaben ist ein solches Mindestmaß nicht geregelt.

Die zugehörigen Nebenanlagen sind nur über die öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar.

Nach dem vorliegenden Gebäudeentwurf erlaubt die Tiefe der Vorfläche zur Straße die Erreichbarkeit der „Nebenflächen“ auf dem

Baugrundstück.

Durch die Bewohner nutzbare Freiflächen in Zuordnung zum Gebäude fehlen.

Im vorliegenden „Testentwurf“, auf der Grundlage des Bebauungsplanes, wird die Zuordnung von Freiflächen zum Gebäude nachgewiesen.

Bedenken bestehen gegen den geplanten Haustyp und die danach vorgesehenen, zu gering bemessenen Abstell-, Kellerräume etc.

Durch den B-Plan wird nicht Planungsrecht für einen konkreten Gebäudeentwurf, mit entsprechender Grundrissstruktur geschaffen. Der Bauleitplan gibt den Rahmen vor, für die in seinem Geltungsbereich zulässige Bebauung.

Der vorgesehene Gebäudetyp und die geplante Grundrissaufteilung sind, z. B. wegen mangelnder Abstellflächen und aus Gründen der Verkehrssicherheit, nicht für Familien mit Kindern geeignet.

Siehe Stellungnahme oben.

Der geplante Baukörper passt nicht in die umgebende Bebauung und stellt dort, z. B. hinsichtlich der Dachform, einen Fremdkörper dar.

Über das Thema der Dachform hat der Gemeinderat im Rahmen des Auslegungsbeschlusses entschieden.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten führt das Bauen im Plangebiet zu erhöhten Baukosten.

Die Baukosten sind Gegenstand des Baubeschlusses für ein konkretes Vorhaben an dieser Stelle. Die vorliegende Freiflächenplanung, in Verbindung mit dem Gebäudeentwurf, weist die Umsetzungsmöglichkeit des Bauvorhabens mit vertretbarem Aufwand nach.

Zur Nachvollziehbarkeit der geplanten Bebauung und von deren Auswirkungen auf die Umgebung, sollten weitergehende Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen werden.

Die Regelungen des B-Planes zu der hier – auf einer Fläche von ca. 560 m² – zulässigen Bebauung sind eindeutig und entsprechen den auch sonst verwendeten Festsetzungen.

Bewertung der Auswirkungen einer Bebauung auf die umliegenden Grundstücke, in Bezug auf die schwierigen geologischen Randbedingungen.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie etc. werden aus bodenkundlicher Sicht keine Bedenken zur Planung vorgetragen. Die Hinweise zur Geotechnik und die Empfehlung, im Bedarfsfall objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu veranlassen, wurden in den B-Plan aufgenommen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen für ein konkretes Bauvorhaben im Geltungsbereich nachzuweisen.

Ist Gegenstand des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Nachweis über die Einhaltung der Vorgaben, die bei der Planung der Freiflächen für die Wohnbebauung zu berücksichtigen sind.

Die detaillierten Inhalte der Freiflächenplanung für die privaten Grundstücke zählen nicht zum Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.

Aufgrund der künftigen Anzahl der Bewohner (bis zu 22 Einzelpersonen) steigt voraussichtlich der Bedarf an Stellplätzen in diesem Bereich.

Im B-Plan wird die künftige Zahl der Bewohner nicht geregelt. Der Nachweis der baurechtlich erforderlichen Stellplätze erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zum Nachweis des Einfügens der Neuplanung in die Umgebung, sind bei den Bestandsgebäuden die vorhandenen und die nach B-Plan zulässigen Firsthöhen anzugeben.

Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches ist im dort anzuwendenden B-Plan geregelt und bedarf nicht der nachrichtlichen Übernahme in den Lageplan zur B-Planänderung.

Beachtung des Rücksichtnahmegebots bei der Niederschlagswasserbeseitigung.

Im B-Plan sind Regelungen zu diesem Thema enthalten. Vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wurde dazu im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Bedenken vorgetragen.

Art der Beheizung im Plangebiet.

Im B-Plan sind dazu, vergleichbar mit dem Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“, keine Vorgaben enthalten.

Verschiebung des geplanten Gebäudes nach Süden führt zu Konflikten mit den dortigen Bewohnern. Modulbauweise an dieser Stelle nicht geeignet.

Bei Berücksichtigung der LBO-Anforderungen an die Abstandsflächen, werden nachbarschützende Belange nicht berührt. Umsetzung des B-Planes ist auch unter Verwendung der „Modulbauweise“ möglich.

Darstellung der Geländeverhältnisse im Plangebiet und deren Bewältigung im Rahmen der Freiflächenplanung, sind im B-Plan aufzuzeigen.

Eine objektbezogene Freiflächenplanung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen der Baugenehmigung wird geprüft, ob durch das Vorhaben nachbarschützende Belange betroffen sind.

Welche Abweichungen von der LBO sind für das Bauvorhaben geplant?

Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Es fehlt ein Behindertenstellplatz.	Sollte im Rahmen der künftigen Objektplanung ein Behindertenstellplatz erforderlich sein, ist dieser, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
Wirksamer Schutz der Privatsphäre und Sicherheit ist durch die nach B-Plan zulässigen Einfriedigungen nicht zu gewährleisten.	Einfriedigungen dienen in erster Linie dem Schutz von Grundstücken gegen das Betreten. Die im B-Plan verwendete Festsetzung orientiert sich an den Regelungen im rechtsverbindlichen B-Plan.
Ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen bis zu einer Größe von 40 m ³ .	Die bauliche Zulassung von Ausnahmen erfolgt nach Prüfung des Einzelfalls. Nach den Regelungen im B-Plan können die genannten Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 40 m ³ zugelassen werden.
Erforderlichkeit von barrierefreien Wohnungen im Plangebiet.	Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.
Vorhandener Parkplatz ist in den Planunterlagen nicht erkennbar.	Im B-Plan geregelt werden die Planungsinhalte innerhalb seines Geltungsbereiches. Die angesprochene Fläche wird vom Geltungsbereich des zu ändernden B-Planes nicht umfasst.
Einhaltung der „vorgeschriebenen GFZ“ wird bezweifelt.	Gegenstand der baurechtlichen Prüfung im Genehmigungsverfahren.
Unterbringung Sozialarbeiter, Wäschetrockenplatz, Gemeinschaftsraum?	Soweit erforderlich erfolgt der Nachweis im baurechtlichen Verfahren.
Für das Plangebiet („soziale Unterkunft“) ist ein höherer Stellplatzbedarf absehbar.	Nach der Art der Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Bei einer „sozialen Unterkunft“, wie vermutet, ist im Allgemeinen nicht von überdurchschnittlichem Stellplatzbedarf auszugehen.
Berücksichtigung des zusätzlichen Stellplatzbedarfs für Personen zur Betreuung der künftigen Bewohner.	Über die nachzuweisende Zahl baurechtlich erforderlicher Stellplätze wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entschieden.

Verkehr, Straßen und Wege

Die starke Verengung der Kreuzung vermindert die Verkehrssicherheit.

Die verbleibende Fahrbahnbreite im Bereich der „Verengung“ beträgt ca. 7,0 m. Dieser Querschnitt ermöglicht alle, in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden maßgeblichen Begegnungsfälle.

Straßenbreite von 5,0 m, nördlich des Grundstücks Tobelstraße 19, entspricht nicht den Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO) im Bereich von Kfz-Stellplätzen.

Die angesprochene Breite der öffentlichen Verkehrsfläche entspricht der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Querschnittsbreite. Die privaten Stellplätze wurden auf der Grundlage dieses B-Planes beantragt und zugelassen. In der GaVO ist nicht die Straßenbreite, sondern die Breite von Fahrgassen im Bereich von Stellplätzen geregelt. Mit einer beantragten Länge von 6,0 m für die beiden Stellplätze und dem Einrücken der vorhandenen Garagen außerhalb des Geltungsbereiches, wurden die Anforderungen der GaVO berücksichtigt.

Erforderliche Stellplatzbreite am Ende einer Straße wurde nicht berücksichtigt.

Durch geringfügige Modifizierung der Planung wird die erforderliche Einfahrtsbreite in diesem Bereich sichergestellt.

Erforderlichkeit einer Wendefläche am Ende des Fuß- und Radwegeabschnitts.

Die angesprochene Verkehrsfläche wird, im Sinne einer redaktionellen Anpassung, nach ihrer verkehrsrechtlichen Zweckbestimmung dem verkehrsberuhigten Bereich zugeordnet und ist damit für den Allgemeinverkehr befahrbar.

Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Flurstücks 1885, durch Festsetzung einer Sackgasse.

Siehe Stellungnahme oben.

Mindestgehwegbreite von 2,50 m nach RAST wird nicht eingehalten.

Bei der zitierten RAST handelt es sich um eine Richtlinie (zur Anlage von Stadtstraßen). Im Wohngebiet Tobel-Zoller-Halde (Tempo-30-Regelung, Erschließungsverkehr) sind an die erforderlichen Gehwegbreiten keine überdurchschnittlichen Anforderungen zu stellen. Unter Berücksichtigung der im Gebiet vorhandenen Gehwegbreiten, wird für den neu in den B-Plan aufgenommenen Gehwegabschnitt ein Maß von 2,0 m festgesetzt. Der Begegnungsverkehr zweier Fußgänger (als Regelfall) ist bei diesem Maß problemlos

möglich.

Lediglich ein Teil der südlichen Verkehrsfläche ist im B-Plan als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der B-Plan regelt die Nutzung der Flächen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches.

Durch entsprechende Beschilderung kann die angesprochene Verkehrsfläche insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich angeordnet werden.

Fahrbahnbreiten im Bereich der bestehenden Garagen auf der Südseite entsprechen nicht den Anforderungen der GaVO. Bei Umsetzung des Planes ist kein Parken vor den Garagen mehr möglich.

Die angesprochenen Flächen werden nicht vom Geltungsbereich der B-Planänderung umfasst.

Damit keine Änderung der heutigen Gegebenheiten.

In der Sitzungsvorlage sind widersprüchliche Aussagen zur Belastung der Verkehrsflächen im Plangebiet mit Durchgangsverkehr enthalten.

Unter Berücksichtigung des städtischen Straßenverkehrsnetzes und der städtebaulichen Struktur des Wohngebietes, ist im Bereich der Wohnsammelstraße Ginsterweg Durchgangsverkehr in nennenswertem Umfang auszuschließen. Vermeintlich widersprüchliche Aussagen zu diesem Thema, in der zitierten Sitzungsvorlage, gehen auf ein redaktionelles Versehen zurück.

Langfristige Zunahme des Verkehrsaufkommens ist zu erwarten.

Wird zur Kenntnis genommen.

Vorschriften für Straßenbreiten und Kurvenradien werden nicht eingehalten.

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden in weiten Teilen aus dem rechtsverbindlichen B-Plan, bzw. dem Ausbauzustand entsprechend, in den B-Plan übernommen. Sie ermöglichen ihre Benutzbarkeit durch die, für ein allgemeines Wohngebiet typischen Bemessungsfahrzeuge.

Anfahrbarkeit von Grundstück Tulpenweg 8/1 durch „vierachsiges Silofahrzeug“ ist zu gewährleisten.

Durch den B-Plan ergeben sich keine Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bereich des genannten Grundstücks.

Unter Berufung auf den Grundsatz der Gleichbehandlung wird für das Gebiet „Tobel-Zoller-Halde“ und dessen Bewohner ein mit anderen Stadtteilen vergleichbares planerisches Handeln gefordert.

Im Einzelnen beziehen sich diese Forderungen auf folgende Themen:

Bei der Standortwahl wird der Grundsatz der

Alternativstandorte sind nicht Gegenstand des

Gleichbehandlung und der gerechten Abwägung der unterschiedlichen Interessen nicht erfüllt.
Aufforderung des Gemeinderates, den Standort Ginsterweg nicht weiterzuverfolgen.

B-Planverfahrens.

Ungleichbehandlung hinsichtlich der B-Planfestsetzungen (GRZ etc.) zwischen Plangebiet und umgebendem Baugebiet.

§ 17 der hier anzuwendenden BauNVO regelt für das allgemeine Wohngebiet eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4. Gemäß § 19 BauNVO sind die Grundflächen von Nebenanlagen und Stellplätzen bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Nach der für das Gebiet Tobel-Zoller-Halde anzuwendenden Fassung der BauNVO 1977 werden die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

Gleichbehandlung hinsichtlich Nachweis von Freiflächen, z. B. wie beim Standort „Hafenkäs“, wird gefordert.

Wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund fehlender Freiflächen und durch Verwendung der Modulbauweise, wird im Vergleich zu anderen Standorten in Kirchheim der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Entscheidung über das zu erstellende Gebäude erfolgt im Rahmen des Baubeschlusses.

Nachfolgend aufgeführt sind die Inhalte der zum Bebauungsplan abgegebenen Stellungnahmen, die sich mit verschiedenen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht in jedem Fall relevanten Themen befassen.

Beispielhaft zu nennen sind Punkte wie die grundsätzliche Frage der Erforderlichkeit für das geplante Vorhaben, alternative Vorschläge zur Bereitstellung von Wohnraum, dauerhafte Gewährleistung, der auf der Grundlage eines Bebauungsplanes und unter Einsatz von Erschließungsbeiträgen hergestellten Anlagen, die Durchführung des B-Planverfahrens, die nachvollziehbare Erläuterung von zitierten Begriffen und Aussagen, z. B. aus dem Landschaftsplan, die Umsetzung des Freiflächenkonzeptes aus d. J. 2007, die fachliche Qualität des Gutachtens zum Artenschutz, die zu erwartenden Bau- und Folgekosten.

Diese Punkte werden, soweit möglich und erforderlich, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen, den beteiligten Gremien nachfolgend zur Kenntnis gegeben.

Kopien der Stellungnahmen liegen der Vorlage als Anlagen bei:

Anregung, die geplanten Bauflächen im Plangebiet für die Deckung des Bedarfs der Anwohner an Garagen und Carports zu nutzen.

Steht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich.
Privater Stellplatzbedarf ist vorrangig auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

Anregung zur Umsetzung des „Freiflächenkonzeptes“ aus d. J. 2007, anstatt

Bei der angesprochenen „Entwicklungskonzeption Freiflächen und

einer Bebauung an dieser Stelle.

Bewegungsräume“, handelt es sich um eine fachliche Rahmenplanung für den Ortsteil Ötlingen.

Die verbleibende westliche Teilfläche des Parkplatzes bietet, unter Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Möglichkeit zur Umgestaltung im Sinne des Freiflächenkonzeptes.

Keine Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes.
Verpflichtung der Stadt, den durch Umlegung und Erschließungsbeiträge entstandenen Parkplatz zu erhalten.

Auf die dauerhafte Beibehaltung eines bestimmten Ausbauzustandes einer Fläche besteht kein Anspruch, auch wenn diese nach den Bestimmungen des BauGB unter Einsatz von Erschließungsbeiträgen hergestellt wurde.

B-Plan ist nicht erforderlich.
Rückgang der Zahl der unterzubringenden Personen.

Nach wie vor besteht ein Bedarf an Wohnflächen in der Stadt.
Über den Zeitpunkt der Umsetzung einer baulichen Maßnahme wird auf der Grundlage einer entsprechenden Bedarfsprüfung, im Rahmen des Baubeschlusses durch den Gemeinderat entschieden.

Es ist fraglich, ob die Durchführung des B-Planverfahrens nach § 13 a BauGB sachgerecht ist.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB liegen vor.

Die schriftliche Mitteilung über das Abwägungsergebnis steht noch aus.

Wie nach BauGB vorgesehen und auch bei anderen B-Planverfahren in der Stadt üblich, wird – nach Prüfung der Stellungnahmen, die im Rahmen des Verfahrensschritts der öffentlichen Auslegung abgegeben wurden – den Beteiligten das Ergebnis der Abwägung in schriftlicher Form mitgeteilt.
Auch beim vorliegenden Verfahren ist dies so vorgesehen.

Anregung zur Vermaßung der Straßenquerschnitte.

Wird im B-Plan berücksichtigt.

Baumschutzsatzung, mit ihrem Ausschluss von Birken als Schutzgegenstand, wird aus naturschutzfachlicher Sicht als unwirksam bewertet.

Wird zur Kenntnis genommen.

Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten und vor dem Hintergrund des mit Wohnraum zu versorgenden Personenkreises, wäre die

Zu dem Personenkreis, der künftig die Wohnflächen im Plangebiet nutzen soll, trifft der B-Plan keine Regelungen. Über

Bereitstellung von temporär zur Unterbringung dienendem Wohnraum vernünftiger.

Baukosten wird im Rahmen des Baubeschlusses beraten.

Die Aussage, der B-Plan diene der Innenentwicklung, ist falsch.

Inhalt der B-Planänderung ist die planungsrechtliche Umwidmung einer innerörtlichen öffentlichen Verkehrsfläche zu einer Wohnbaufläche. Im FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die beabsichtigte bauliche Maßnahme kann auf die Inanspruchnahme einer entsprechenden Freifläche im Außenbereich verzichtet werden.

Nach dem Spielplatz-Entwicklungskonzept 2011 besteht für das Gebiet Ötlinger Halde eine Unterversorgung mit Kinderspielplätzen. Durch die beabsichtigte Bebauung der „Grünfläche“ im Ginsterweg, wird eine potentielle Grün- und Aufenthaltsfläche der Anwohner dieser Nutzungsmöglichkeit entzogen. Bis zur Fertigstellung einer „Rahmenplanung zur Freiraumentwicklung Ötlinger Halde“ ist das B-Planverfahren auszusetzen.

Inhalt der B-Planänderung ist die planungsrechtliche Umwidmung des als Verkehrsfläche ausgewiesenen östlichen Teils der hier vorhandenen Parkierungsanlage mit gliederndem Baumbestand. Für die westliche, nicht in die B-Planänderung einbezogene Teilfläche des Parkplatzes, die einschließlich der angrenzenden befahrbaren Straßenverkehrsflächen eine Größe von mehr als 1.000 m² aufweist, ist eine Überplanung, mit dem Ziel, diese Fläche künftig gestalterisch aufzuwerten und multifunktional zu nutzen, möglich.

Zu einzelnen Aussagen von Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben worden waren und zu den darin z. T. eingeforderten weitergehenden Aussagen, wurde von der Verwaltung bisher nicht eindeutig Stellung genommen.

In der nach Themen aufgegliederten Gegenüberstellung wurden die Inhalte der Stellungnahmen, soweit im Rahmen der konkreten Bauleitplanung von Bedeutung und als Bedenken und Anregungen zu bewerten, mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen. Zudem wurden alle aus dem Kreis der beteiligten Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen der Sitzungsvorlage als Kopien beigelegt.

Auch die Frage, der aus der Bebauung resultierenden Folgekosten ist Gegenstand des B-Planverfahrens.

Die Frage der Kosten bei der baulichen Umsetzung der bauleitplanerischen Vorgaben, weist keine bodenrechtliche Relevanz auf und ist Gegenstand des Baubeschlusses für ein konkretes, mit einer entsprechenden Kostenübersicht hinterlegtes Vorhaben.

Zeitliche Umsetzung einer Bebauung mit vergleichbarem Bauprogramm an anderer Stelle in Ötlingen.

Ist nicht Gegenstand des B-Planverfahrens.

Bebauung am Ginsterweg wurde vom Ortschaftsrat in der zeitlichen Einordnung nicht an erster Stelle gesehen.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses für die B-Planänderung wurde eine umfangreiche Prüfung möglicher Standorte für eine Bebauung durchgeführt und darüber beraten.

Angaben zum Verhältnis von „allgemeiner Wohnfläche“ zu „Wohnfläche für sozial Schwächere“ sind im Rahmen des B-Planverfahrens vorzulegen.

Nach der Art der Nutzung setzt der B-Plan ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Art der Nutzung entspricht der Festsetzung für die umgebenden Bauflächen. Über die soziale Zugehörigkeit der späteren Bewohner trifft der B-Plan keine Aussagen.

Nachrüstung vorhandener Parkplätze durch Ladesäulen für Elektrofahrzeuge.

Ist nach dem vorliegenden B-Plan nicht ausgeschlossen.

Stadt bereichert sich durch Umwidmung der Fläche auf Kosten der Anwohner. Dies ist moralisch nicht zu rechtfertigen.

Das „Gemeinwesen Stadt“, als Organisationsform des menschlichen Zusammenlebens seiner Bürger, kommt durch die Bereitstellung von Wohnraum für einen bestimmten Personenkreis, einer von ihr wahrzunehmenden Pflichtaufgabe nach.

Bedenken gegen die Zulässigkeit der B-Planänderung, die gegen den ursprünglichen planerischen Willen verstößt.

Die Aufstellung von B-Plänen erfolgt, sobald und soweit dies erforderlich ist.

Lesbarkeit und Bewertung der B-Planinhalte durch Abkürzungen nicht möglich.

Der B-Plan wird auf der Kartengrundlage des Landesamtes für Geoinformation und Vermessung gefertigt. Die wesentlichen, für die Lesbarkeit der planungsrechtlichen Inhalte erforderlichen Einschriebe, Abkürzungen und Bezeichnungen werden in der Zeichenerklärung zum B-Plan erläutert.

Die Aussagen des Gutachtens des Büros Dr. Deuschle zu verschiedenen Punkten werden in Frage gestellt. Es wird bezweifelt, ob bei dessen Erstellung die dabei zu beachtenden Standards berücksichtigt wurden.

Nach Auffassung der Verwaltung und auch aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, besteht kein Grund, die fachlichen Aussagen des Gutachtens in Zweifel zu ziehen.

Aus den vorliegenden Unterlagen sind die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Anwohner nicht abschätzbar.

Die Regelungen im B-Plan entsprechen den Anforderungen des § 30 BauGB an qualifizierte B-Pläne. Die Vereinbarkeit eines an dieser Stelle geplanten Vorhabens mit den planungsrechtlichen Vorgaben, wird im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens

	geprüft.
Vermuteter Aufenthaltsstatus künftiger Bewohner.	Ist nicht Gegenstand des B-Planes.
Kopien von einzelnen Stellungnahmen beteiligter Behörden / TÖB liegen der SiVo zum Auslegungsbeschluss nicht bei. Nachvollziehbarkeit, welche TÖB keine Stellungnahme abgegeben haben, ist nicht gegeben.	Zustimmende Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen von Behörden / TÖB, in denen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden, sind nicht Teil der Anlagen zur SiVo.
Fehler in der Plandarstellung des B-Planes. Die Zeichenerklärung ist unvollständig.	Kartengrundlage für den B-Plan ist ein entsprechender Ausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem. Der Stand der Basisinformation ist auf dem Lageplan vermerkt. Inhalte dieser Kartengrundlage werden in der – auf der Planzeichenverordnung für Bauleitpläne fußenden – Zeichenerklärung zum B-Plan nicht aufgeführt.
Zeitpunkt von im Zuge einer Bebauung erforderlichen Eingriffe in Grünbestände.	Wird im B-Plan nicht geregelt. Bislang wurden im Plangebiet keine Veränderungen vorgenommen. § 33 BauGB benennt die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.
Gegenstand des B-Planes ist ein ganz konkretes Vorhaben, das bereits planerisch vorbereitet wird.	Der Nachweis, dass eine konkrete Planung in den bauleitplanerisch vorgegebenen Rahmen passt, stellt keinen Mangel dar.
Ersatzstandort für entfallenden Wertstoffbehälter im Gebiet, geht zulasten vorhandener Parkierungsmöglichkeiten.	Wird zur Kenntnis genommen.
Nachvollziehbarkeit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches im Lageplan.	Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches entspricht der, bei der Stadt Kirchheim aus Gründen der besseren Lesbarkeit des Lageplanes, üblicherweise verwendeten Darstellung. Für die angesprochenen, grafisch von der Balkenmarkierung umfassten Teilflächen innerhalb der angrenzenden Grundstücke, sind im geänderten B-Plan keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung enthalten, da sie außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes

	<p>liegen. In der öffentlichen Bekanntmachung zu den jeweiligen Verfahrensschritten und in der Begründung zum B-Plan ist zudem die Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches, unter Aufzählung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches enthalten.</p>
<p>Anregung der unteren Naturschutzbehörde, aus der frühzeitigen Beteiligung, Ersatzpflanzungen vorzunehmen.</p>	<p>Nach Vorlage des Gutachtens Dr. Deuschle bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken zur Planfassung in der jetzigen Form. Siehe Stellungnahme Landratsamt zur öffentlichen Auslegung.</p>
<p>Forderung, einzelne Fachbegriffe und Aussagen aus dem Landschaftsplan, die in der Begründung zitiert werden, nachvollziehbar zu erläutern.</p>	<p>In der Begründung wird auf den Landschaftsplan, als Quelle für die verwendeten Begriffe und Aussagen, hingewiesen. Eine Erläuterung dieser Fachbegriffe im Zusammenhang mit deren Verwendung in der Begründung, wird nicht vorgenommen. Im Landschaftsplan erfolgt die Betrachtung und Bewertung der Gemarkungen der Verwaltungsgemeinschaft insgesamt. Parzellenscharfe Aussagen für Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind nicht Gegenstand der in diesem Planwerk enthaltenen Bewertungen.</p>
<p>Wertminderung im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Garagen auf der Südseite wird befürchtet.</p>	<p>An der Zufahrtssituation zu den vorhandenen Garagen auf der Südseite ergeben sich keine Änderungen. Die Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p>Nachvollziehbare Prüfung des „Drei-Säulen-Modells“ ist nicht dokumentiert.</p>	<p>Nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p>
<p>Erforderlichkeit der Maßnahme, bei rückläufigen Flüchtlingszahlen und nicht konkretisierten Angaben zu dem aus Obdachlosigkeit resultierenden Bedarf, wird in Frage gestellt.</p>	<p>Durch den B-Plan wird Planungsrecht für die Umsetzung einer städtischen Pflichtaufgabe geschaffen. Über die bauliche Realisierung der Maßnahme entscheidet der Gemeinderat im Rahmen des Baubeschlusses.</p>
<p>Ziel der Integration der künftigen Bewohner in das umgebende Wohngebiet ist nicht erreichbar.</p>	<p>Die durch den B-Plan festgesetzte Wohnbaufläche weist eine Größe von ca. 560 m² auf. Damit bestehen gute Voraussetzungen für die</p>

	Einbindung eines hier baulich umsetzbaren Vorhabens, nach dessen Größe und der Anzahl der Bewohner, in die Umgebung.
Die Formulierung, die Aufteilung der Verkehrsfläche ist Richtlinie, ist zu konkretisieren.	Im B-Plan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen nach deren äußerer Begrenzung. Der genaue Ausbau erfolgt unter Berücksichtigung der, im Sinne einer Richtlinie im B-Plan dargestellten Aufteilung, auf der Grundlage der Ausbauplanung.
Verwendung des Plurals bei der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung der Dächer.	Nach den Festsetzungen des B-Planes ist die Errichtung mehrerer Gebäude innerhalb seines Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen.
Bewertung einer Bebauung an dieser Stelle im Hinblick auf Kaltluftzufuhr.	Berücksichtigung dieses Themas durch Festsetzung der offenen Bauweise im Plangebiet.
Aktualität / Anwendbarkeit der in der Begründung enthaltenen Aussagen des Landschaftsplans.	Durch den Landschaftsplan, als landschaftsökologischem Beitrag auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, werden schwerpunktmäßig die naturräumlichen Gegebenheiten aufgezeigt und die verschiedenen Landschaftsfunktionen charakterisiert. Nach der Nutzungskarte des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich, innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Für die Fläche besteht schon heute ein rechtsverbindlicher B-Plan, der nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB geändert wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgelegt. In der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung, wurden zur Planung und zu den Aussagen des Landschaftsplanes keine Bedenken geäußert.
Bei der Aufstellung des B-Planes wurden verschiedene Belange nicht berücksichtigt.	Das B-Planverfahren wird nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB durchgeführt. Danach gelten zu erwartende Eingriffe aus der Bauleitplanung als zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.
Kritik geäußert wird zu einzelnen formalen Punkten, die insbesondere die Erreichbarkeit	Der „große Sitzungssaal“ im Rathaus, in dem überwiegend die Sitzungen des

des Sitzungssaales, die Sitzungsvorlagen, deren Verfügbarkeit und die Öffentlichkeit von Sitzungen betreffen.

Gemeinderates stattfinden, ist derzeit nicht über einen Aufzug barrierefrei erreichbar. Kopien der eingegangenen relevanten Stellungnahmen werden den Sitzungsvorlagen (SiVo) als Anlage beigelegt. Auch die Gegenüberstellung und schriftliche Zusammenfassung der relevanten Stellungnahmen ist Teil der SiVo. In der öffentlichen Bekanntmachung über die Auslegung des B-Planes, werden die für die Auslegung maßgebenden Unterlagen aufgeführt. Hingewiesen wird dabei auch auf die Verfügbarkeit von Unterlagen auf der Internetseite der Stadt. In den öffentlichen Sitzungen werden Exemplare jeder SiVo im Sitzungssaal ausgelegt. Im Hinblick auf deren Anzahl besteht dabei kein Anspruch auf „jeweils eigene“ Beratungsunterlagen für jeden einzelnen Zuhörer. Bei Bedarf wird dem Wunsch auf Nachlieferung weiterer Exemplare entsprochen. Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Informationen zur Sitzung sind entsprechende Veröffentlichungen auf der Internetseite und die Bereitstellung von SiVo zur Abholung im Erdgeschoss des Rathauses, vor der Sitzung.