

# Bebauungsplan „Badwiesen“, Gemeinde Karlsbad, OT Langensteinbach

Anregungen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

02.05.2022

	Stellungnahmen	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
01	<p>■■■■■ Fischerweg 7/1, mit Schreiben vom 06.08.2020</p> <p>als Eigentümer des Grundstücks Fischerweg 7/1 Flst.-Nr. 465/2 möchten wir hinsichtlich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Badwiesen folgende Bedenken vorbringen.</p> <p>Wir sehen keine Notwendigkeit einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, da der bisherige lediglich in einem Punkt vom BVerG. Wegen zu starken Einschränkungen beanstandet, und zwar in Paragraph 1 Abs. 1.</p> <p>Alle anderen Festsetzungen wurden nicht beanstandet. Der Bebauungsplan kann ohne weiteres durch Streichen des Paragraphen 1 Abs. 1 wieder rechtsgültig werden.</p> <p>Durch die Neuaufstellung sollen lediglich alte, nicht rechtlich genehmigte Überschreitungen, zu Lasten anderer Eigentümer des Baugebiets Badwiesen, legalisiert werden.</p>	<p>Die vorliegende Planänderung kann und soll nicht nur der Heilung des Ursprungsbebauungsplans von 1982 dienen. Unter Berücksichtigung der heutigen Wohnungsmarktlage dient die Neuaufstellung des Bebauungsplans auch der Potentialerhebung, um die Möglichkeiten einer Innenentwicklung zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass es insbesondere im Bereich der Spielberger Straße Innenentwicklungspotential gibt, das genutzt werden soll. Auf der anderen Seite ist aber darauf zu achten, dass die mögliche Innenentwicklung verhältnismäßig bleibt unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungskapazität. Es wird aus diesem Grund eine Verhältniszahl für zu die zulässige Anzahl an Wohneinheiten eingeführt. Insofern ist es nicht das Ziel der Planung, lediglich eine unwirksame Ziffer des alten Bebauungsplans zu ändern. Zudem stammt der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1981, ihm liegt die alte Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) zugrunde. Bei einer Planänderung sind immer aktuelle Rechtsvorschriften zu verwenden, hier die BauNVO 1990, die insbesondere bei der Ermittlung der</p>	<p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir wollen in unserer Nachbarschaft keine Reihenhäuser und schon gar nicht in einer Höhe von 10,5 Meter.</p> <p>Auch sehen wir keine Notwendigkeit, Gewerbeflächen in der Spielberger Straße anzusiedeln. Leerstehende Flächen im Kurfürstenbad, mit besten Parkmöglichkeiten, sprechen für sich.</p>	<p>zulässigen Grundflächenzahl deutliche Änderungen zur alten BauNVO 1968 aufweist.</p> <p>In diesem Bereich hatte bereits der Ursprungsbebauungsplan ein rückwärtiges Baufenster mit 15 m Bautiefe in offener Bauweise vorgesehen. In der offenen Bauweise waren somit bereits damals grundsätzlich auch Reihenhäuser zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse war auch damals mit zwei angegeben. Zudem war das Satteldach als Dachform festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe war mit 6,5 m angegeben, über dem vorhandenen Gelände. Die Dachneigung durfte 25° bis 35° betragen.</p> <p>Damit hätte eine gesamte Gebäudehöhe von ca. 10,70 m entstehen können bei einer angenommenen Gebäudetiefe von 12 m. Bei einer zulässigen Gebäudetiefe von 15 m hätte eine noch größere Gebäudehöhe entstehen können. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich somit lediglich folgende Änderungen: Bautiefe 18 m statt bisher 15 m, dafür Deckelung der Höhe auf 10,50 m bei Satteldach, Zeltdach und Walmdach. Bei Pultdach und Flachdach werden nur geringere Höhen zugelassen, bzw. wird ein entsprechendes Einrücken vorgegeben. Eine solche Möglichkeit soll unter Berücksichtigung moderner Bauformen erhalten bleiben.</p> <p>In einem Urbanen Gebiet, wie es entlang der Spielberger Straße festgesetzt werden soll, sind – über eine gewerbliche Nutzung hinaus – eine Vielzahl verschiedener Nutzungen möglich. Auch</p>	<p>Es soll bei der vorliegenden Konzeption verbleiben.</p> <p>Es soll bei der vorliegenden Konzeption verbleiben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es ist ganz offensichtlich, dass man mit dieser Neuaufstellung ein unrechtmäßig genehmigtes Lokal legalisieren will.</p>	<p>eine Wohnnutzung und zwar nicht nur im gleichen Mischungsverhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, wie es im Mischgebiet der Fall wäre. Insofern dient die hier geplante Innenentwicklung der Nachverdichtungsmöglichkeit mit einer großen Spannweite an Nutzungsoptionen, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind. Eine solche Gebietsfestsetzung wird gerade für den Bereich entlang der „Hauptdurchgangsstraße“ durch Langensteinbach – auch wegen der hier vorhandenen und zu erwartenden Frequenzierung - für städtebaulich zielführend angesehen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der Ursprungsbebauungsplan wurde für nichtig erklärt, so dass die Gemeinde Handlungsbedarf sieht, um städtebaulich nicht erwünschte Entwicklungen entgegensteuern zu können und die städtebauliche beabsichtigten Entwicklungen zuzulassen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese städtebaulichen Aspekte ausführlich dokumentiert. Darauf wird verwiesen. Der Gemeinderat hat zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre erlassen.</p>	<p>Es soll bei der vorliegenden Konzeption verbleiben.</p>
02	<p>█ Fischerweg 1, mit Schreiben vom 02.08.2020</p> <p>gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplans haben wir schwerwiegende Bedenken.</p> <p>Schon bei der Begründung der Notwendigkeit werden unrichtige Behauptungen vorgebracht. Der bisherige Bebauungsplan wurde vom Bundesverwaltungsgericht wegen einer, nach</p>	<p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind Bauvorhaben nach dem neuen Bebauungsplan zu beurteilen. Es werden deshalb weder der</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Meinung des Gerichts, in § 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen zu starken Einschränkung für ungültig erklärt. (der VGH in Mannheim war übrigens anderer Meinung). Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass wie behauptet der vorgehende Bebauungsplan der 1950er Jahre wieder auflebt. Bauvorhaben müssen, wie der VHG, sowie das BVerwG eindeutig festgestellt haben nun nach § 34 BauGB beurteilt werden.</p> <p>Es gibt, wie weiter behauptet wird auch keine nennenswerten Geschäftsnutzungen entlang der Spielberger und der Hauptstraße. Die Geschäfte befinden sich hauptsächlich im Ortszentrum um die Kirche und das Rathaus und dazwischen. Eine Eisdiele in der Spielberger Str. sowie einen Asia Imbis und eine Pizza Gaststätte in der Hauptstraße sind, da sie sich in einem allgemeinen Wohngebiet befinden rechtlich sehr fraglich.</p> <p>Dazu kommen reihenweise Leerstände im „Kurfürstenbad“, die sogar über ausreichend Parkraum verfügen. Eine Gaststätte sowie weitere Gewerbeimmobilien in o.g. Einrichtung stehen seit Jahren erfolglos zum Verkauf. Auf dem gegenüberliegenden Minigolf-Gelände steht die dazugehörige Gaststätte ebenfalls leer.</p>	<p>Baufluchtenplan noch § 34 BauGB zur Beurteilung herangezogen. In Ziffer 4.3 der Begründung „Verbindliche Bauleitplanung“ ist ausgeführt, dass Bauvorhaben nach diesem alten Baufluchtenplan bzw. nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Bei der Sitzung am 17.06.2020 wurde die Möglichkeit, dass vielleicht auch der alte Baufluchtenplan wieder aufleben könnte, im Konjunktiv gefasst. Eine unrichtige Behauptung wird deshalb nicht gesehen. Die Auffassung wurde im Übrigen vom beratenden RA der Gemeinde bestätigt.</p> <p>Es ist richtig, dass sich die Nutzungsintensität im Innerort verdichtet. Nichtsdestotrotz zeichnet sich der Ortsteil Langensteinbach dadurch aus, dass gewerbliche oder sonstige Nutzungen jeweils bis an die Ortseingänge anzutreffen sind.</p> <p>Bei den vorliegenden zur Verdichtung anstehenden Grundstücksteilen entlang der Spielberger Straße handelt es sich um private Grundstücke. Eine Bauverpflichtung ergibt sich durch die Option des Bebauungsplans nicht. Es ist deshalb davon auszugehen, dass hier nur dann gebaut wird, wenn eine entsprechende Nutzung beabsichtigt ist. Diese Struktur kann deshalb nicht mit dem Bereich des Kurfürstenbads verglichen werden. Auf die städtebauliche Zielsetzung, die in Ziffer 1 und 5.1 in der Begründung ausgeführt ist, wird verwiesen. Daran soll festgehalten werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im genannten Bereich Ecke Römerstraße/Spielbergerstraße gibt es einen einzigen Grundstücksbesitzer, der nach einer möglichen Bebauung seines vorderen Grundstückes angefragt hat, daraus ergibt sich jedoch kein allgemeines Interesse.</p> <p>In der Spielberger Straße sind uns keine Gebäude bekannt, die über eine zusätzliche Erdgeschossnutzung verfügen, außer dem illegalen Döner-Imbiss, dessen gewerbliche Nutzung mehr als 2/3 der Geschossfläche beträgt und somit ein Vollgeschoss ist.</p> <p>Bei diesem Gebäude wurden zu Gunsten des Bauherren massive Überschreitungen der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt, z.B. Überschreitung der Grundflächenzahl um mehr als 30 %, Überschreitung der Traufhöhe um mehr als 1 m, daraus folgernd eine Überschreitung der Geschossflächenzahl, sowie die Nichteinhaltung der Baunutzungsverordnung. Der Besitzer des vorher an dieser Stelle vorhandenen Einfamilienhauses war CDU-Gemeinderat. Der Kaufpreis war von der Baumöglichkeit abhängig. Zuvor war noch wesentlich Schlimmeres geplant, und vom damaligen Bürgermeister das Einvernehmen der Gemeinde schon erteilt.</p> <p>Diese Praxis ist im genannten Gebiet jedoch längst kein Einzelfall.</p> <p>Auf Flst.: 460 wurde, um einen zusätzlichen Bauplatz zu erhalten, das Grundstück unter Missachtung von § 19 Abs. 2 BauGB geteilt. Danach wurde zu Gunsten eines Investors auf Flst.: 459/2 die Grundflächenzahl um mindestens 20 % überschritten. Im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden sieben oder acht Wohnungen errichtet. Ganz schlimm kam es dann in der Römerstraße auf Flst.-Nr. 485. Hier wurde dem gleichen Investor gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans gleich ein ganzer Häuserblock mit 13 oder 14 Wohneinheiten genehmigt, der in der Umgebung als absoluter Fremdkörper erscheint.</p>	<p>Die Gemeinde hat ein öffentliches und städtebauliches Interesse im Bereich des Bebauungsplans Innenentwicklungsmöglichkeiten auszuschöpfen. Wie in allen anderen Bereichen des Gemeindegebiets auch. Dies erfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Eine Bauverpflichtung ergibt sich daraus nicht.</p> <p>Eine Erdgeschossnutzung kann und soll in den neu zu bebauenden Grundstücksteilen im Urbanen Gebiet geschaffen werden.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt genehmigte Bauvorhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Wir kommen noch einmal zurück zur Spielberger Straße 24, Flst.: 462/1.</p> <p>Das Baugesuch für ein geplantes Ladengeschäft wurde 1990 vom Landratsamt abgelehnt, mit der Begründung, dass es nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans haben sie keine Auswirkungen. Die</p>	<p>Das vorliegende Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Geschäft wurde daraufhin illegal eröffnet. Da es wie zu erwarten unrentabel war, wurde es zu einer Eisdielen umgebaut, wieder ohne Genehmigung. Auch dies war unrentabel und wurde daraufhin verkauft. Der jetzige Besitzer stellt beim Bauamt einen Antrag auf Nutzungsänderung zu einem Restaurant und bekam von den Sachbearbeitern Guthmann von Bauordnungsamt sowie vom Sachbearbeiter Stellberger vom Baurechtsamt im Landratsamt Karlsruhe die unrichtige Auskunft, er benötige keine Umnutzungsgenehmigung! Er erstellte also durch eine behördliche Falschauskunft einen Schwarzbau. Auf Grund unserer Beschwerden flog die Sache dann auf. Der Besitzer wurde daraufhin aufgefordert einen Bauantrag zu stellen. Wohl aus Furcht vor Regressansprüchen wurde ihm dann durch dieselben Sachbearbeiter eine rechtswidrige Baugenehmigung erteilt, die darüber hinaus durch falsche Angaben erschlichen wurde. Nachdem alle Rechtsmittel ausgeschöpft sind versucht man jetzt mit Hilfe eines neuen Bebauungsplans nicht nur diese rechtswidrige Baugenehmigung, sondern auch gleich die anderen aufgeführten zweifelhaften Baugenehmigungen zu legalisieren!</p> <p>Wir möchten hier ganz deutlich darauf hinweisen, dass die Gemeindeverwaltung von Karlsbad und das Landratsamt Karlsruhe für die jetzige Situation verantwortlich sind. Sie halten sich weder an Baurecht noch an Bebauungspläne. Der beanstandete Bebauungsplan „Badwiesen“ wurde dadurch völlig verwässert. Er war schon vor über 20 Jahren nur noch Makulatur.</p>	<p>städtebauliche Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Städtebauliche Strukturen verändern sich im Laufe der Zeit und sind bei der Neuaufstellung einer Planung zu berücksichtigen.</p>	
	<p>Es gibt hier in der Langensteinbacher Hauptverkehrsachse angesichts der Leerstände und der fehlenden Parkmöglichkeiten keinen Bedarf an weiteren Geschäften. Bei den noch bestehenden Läden ist ein erheblicher Wechsel festzustellen. Einige dieser Einrichtungen verdanken ihre Existenz dem großzügigen Tolerieren der Parkverstöße ihrer Kunden. Man denke nur an das verkehrsbehindernde und fußgängergefährdende Parken in der Hauptstraße (Asia Wok, Döner-Imbisse).</p>	<p>Bei den vorliegenden zur Verdichtung anstehenden Grundstücksteilen entlang der Spielberger Straße handelt es sich um private Grundstücke. Eine Bauverpflichtung ergibt sich durch die Option des Bebauungsplans nicht. Es ist deshalb davon auszugehen, dass hier nur dann gebaut wird, wenn eine entsprechende Nutzung beabsichtigt ist. Es wurden städtebauliche Skizzen gefertigt, die zeigen, dass es möglich ist, die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen, dort ist die städtebauliche Zielsetzung ausführlich beschrieben.</p>	<p>An der städtebaulichen Zielsetzung wird festgehalten.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Anwohner der Spielberger Straße wollen mehrheitlich diesen Bebauungsplan nicht!  Die Grundstücke sind bis auf drei Ausnahmen für eine Bebauung zu schmal, da man den notwendigen Grenzabstand, sowie eine Zufahrt für das Hinterhaus berücksichtigen muss.  Einige Häuser haben die Garage im Untergeschoss mit der Zufahrt durch die Grundstücksmitte, das einer Bebauung des vorderen Grundstücksteils ohnehin entgegen steht. Die Behauptung, durch eine Bebauung in der vorderen Reihe würde die hinteren Gebäude vor Straßenlärm geschützt werden ist absurd. Wir haben das absolute Gegenteil vor unserer Terrasse. Der entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans zu hohe Baukörper Spielberger Straße 24 reflektiert den Straßenlärm wodurch er noch verstärkt wird. Eine Schallminderung, wie suggeriert wird, könnte nur durch eine dichte geschlossene Bauweise erfolgen. Das wird aber nie der Fall sein, da die Mehrheit der Eigentümer kein Interesse hat überhaupt in ihren Vorgärten zu bauen und schon gar nicht wenn sie dann noch ein unnötiges Untergeschoss bauen müssen, das sie nicht brauchen und auch nicht vermieten können. Die Aussage, dass das Erdgeschoss wegen der Schallemissionen nicht für Wohnzwecke genutzt werden darf ist ebenso absurd. Schall wird seitlich und nach oben abgestrahlt, d.h. im 1. Obergeschoss ist es wohl ziemlich genau so laut wie im Erdgeschoss.</p>	<p>Der Gemeinde liegen nur wenige Stellungnahmen der Anwohner der Spielberger Straße zum Bebauungsplan vor. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan eröffneten Baumöglichkeiten seitens der Mehrheit der davon betroffenen Eigentümer unerwünscht sind.</p> <p>Die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde durch städtebauliche Entwürfe nachgewiesen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung zeigt unter Berücksichtigung von Topographie und Reflexion auf, dass eine Lärminderung für die rückwärtigen Gebäude bei der Bebauung im Urbanen Gebiet eintritt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse des Schalltechnischen Untersuchung kann auf die Einschränkung für die Erdgeschosszone verzichtet werden.</p>	<p>Die Planung soll unter Berücksichtigung der vorliegenden Schallschutzkonzeption weitergeführt werden.</p>
	<p>Zum Thema Verkehrslärm ist folgendes zu bemerken: vor einiger Zeit wurde an den Langensteinbacher Hauptverkehrsachsen, Ettlinger- Weinbrenner und Pforzheimer Straße die 30-er Begrenzung bis zum Ortsschild bzw. bis zur Bebauungsgrenze ausgeweitet. In der Spielberger Straße nicht, obwohl es hier dringend geboten wäre, denn hier befindet sich ein Altersheim mit entsprechendem Ruhebedarf sowie das Schwimmbad mit der starken Frequenzierung durch Kinder, darüber hinaus wird die Straße in starkem Maß von Besuchern und Angestellten des Krankenhauses überquert. Tempo 30 würde wohl der Argumentation, dass man wegen des Verkehrslärms kein allgemeines Wohngebiet installieren könne im Wege stehen.</p>	<p>Das ist keinesfalls so. Die Lärmwerte überschreiten selbst bei Tempo 30 die zulässigen Werte eines Mischgebiets.</p> <p>Tempo 30 für den Bereich bis zur Römerstraße ist Ziel der Gemeinde, kann allerdings erst dann im Rahmen eines Lärmaktionsplans in Angriff genommen werden, wenn entlang der Spielberger Straße Betroffenheiten an Gebäuden mit Wohnnutzung anzutreffen sind, mit Mittelungspegel tags höher als 65 dB(A) und nachts höher als 55 dB(A) ist. Diese Annahme kann bei einer</p>	<p>Die Planung soll unter Berücksichtigung der Schallschutzkonzeption weitergeführt werden.</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung</b>
		Bebauung im Urbanen Gebiet erwartet werden. Denn auch das Urbane Gebiet dient – neben anderen Nutzungen - dem Wohnen.	
	Der Bebauungsplan ist eine Konstruktion, die nur ein Ziel verfolgt: Die rechtswidrige Baugenehmigung des Döner-Imbiss und andere vermutlich ebenso rechtswidrige Baugenehmigungen zu legalisieren!	Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Der Ursprungsbebauungsplan wurde für nichtig erklärt, so dass die Gemeinde Handlungsbedarf sieht, um städtebaulich nicht erwünschten Entwicklungen entgegensteuern zu können und städtebaulich beabsichtigte Entwicklungen zu ermöglichen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind diese städtebaulichen Aspekte ausführlich dokumentiert. Der Vorwurf wird zurückgewiesen.	Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.
	<p>Als Begründung für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans wird das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07. Sept. 2017 angeführt. Seit damals ist der Gemeindeverwaltung die Ungültigkeit des Bebauungsplans bekannt. Unternommen hat sie nichts, obwohl ja jetzt „Gefahr im Verzug“ war, jemand könne zu groß bauen.</p> <p>Erst 10 Monate später, als der Döner-Imbiss endgültig vom BVerwG als rechtswidrig beurteilt wurde, kam man auf die Idee einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, in dem man Selbigen dann zu legalisieren versucht. Wird von einem Verwaltungsgericht eine Normverletzung durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans festgestellt, dann wird dieser üblicherweise für ungültig erklärt. Das bedeutet jedoch nicht, dann man nun einen neuen Bebauungsplan aufstellen muss. Man kann die beanstandete Festsetzung durch eine Änderung entfernen und den Bebauungsplan, wie es im Fachjargon heißt, heilen.</p> <p>Das wäre auch hier möglich gewesen, aber aus den schon erwähnten Gründen wollte man das nicht.</p>	<p>Im Plangebiet zeichnen sich Entwicklungen ab, insbesondere im rückwärtigen Bereich des Fischerwegs, die dazu geführt haben, den Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre zu erlassen. In der Zwischenzeit wurde die Planung nebst Artenschutzuntersuchung und Schalltechnischer Untersuchung ausgearbeitet und liegt nun im Entwurf vor.</p> <p>Das BVerwG hat den Bebauungsplan für ungültig erklärt, sich aber nicht zur Frage der Zulässigkeit des Döner-Imbisses und zum Thema Einfügen der Nutzung geäußert. Diese wurde an das VGH Mannheim zurückverwiesen und von dort entschieden</p>	Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung</b>
		<p>Die städtebauliche Erforderlichkeit einen Bebauungsplan aufzustellen ist Ziffer 1 der Begründung zu entnehmen.</p> <p>Die vorliegende Planänderung kann und soll nicht nur der Heilung des Ursprungsbebauungsplans von 1982 dienen. Unter Berücksichtigung der heutigen Wohnungsmarktlage dient die Neuaufstellung des Bebauungsplans auch der Potentialerhebung, um die Möglichkeiten einer Innenentwicklung zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass es insbesondere im Bereich der Spielberger Straße Innenentwicklungspotential gibt, das genutzt werden soll. Auf der anderen Seite ist aber darauf zu achten, dass die mögliche Innenentwicklung verhältnismäßig bleibt unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungskapazität. Es wird aus diesem Grund eine Verhältniszahl für zu die zulässige Anzahl an Wohneinheiten eingeführt. Insofern ist es nicht das Ziel der Planung, lediglich eine unwirksame Ziffer des alten Bebauungsplans zu ändern. Zudem stammt der Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1981, ihm liegt die alte Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) zugrunde. Bei einer Planänderung sind immer aktuelle Rechtsvorschriften zu verwenden, hier die BauNVO 1990, die insbesondere bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl deutliche Änderungen zur alten BauNVO 1968 aufweist.</p>	

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Zur Erschließung: Der Fischerweg wird seiner Aufgabe schon seit Jahren nicht mehr gerecht. Er ist zu schmal, verfügt über keine Wendemöglichkeit sowie den notwendigen öffentlichen Parkraum. Schon ein größerer PKW der auf der Straße abgestellt wird blockiert die Durchfahrt für Lkw's (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge). Für die Zufahrt zu den Häusern in zweiter Reihe gilt das gleiche. Die Ausfahrt vom Fischerweg in die Spielberger Straße ist wegen der Enge und Unübersichtlichkeit sehr gefährlich.</p> <p>Ganz drastisch wird es in der westlichen Römerstraße. Sie ist nur 3 m breit und stellt die Rad- und Fußwegeverbindung zum Schul- und Sportzentrum zum Naherholungsgebiet bzw. von der Haltestelle zum Krankenhaus dar. Darüber hinaus ist sie die einzige Möglichkeit für die Altenheimbewohner in die Sonne zu kommen und sich auf ebenem Weg zu bewegen. Viele von Ihnen sind mit Rollstuhl und Rollator unterwegs. Kommt ihnen ein Auto entgegen müssen sie in den Grünstreifen ausweichen, wobei sie Gefährdung durch Sturz in Kauf nehmen. Die Anwohner selbst, können ihre Grundstücke kaum anfahren oder verlassen ohne mit den Rädern in den Grünstreifen zu geraten. PKW Begegnungsverkehr ist schlicht unmöglich. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über fremde Grundstücke in die Kanalisation der Spielberger Straße. Das sind unhaltbare Zustände. Schon der „alte Bebauungsplan“ sah zumindest für den Fischerweg einen Parkstreifen, einen Wendehammer sowie eine Aufweitung</p>	<p>Die schwierigen verkehrlichen Verhältnisse im schmalen Fischerweg sind der Gemeinde bekannt. Eine Verbreiterung oder Aufweitung des Fischwegs ist aber aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht zu erwarten. Aus diesem Grund soll die Möglichkeit der Nachverdichtung dort insbesondere für die noch unbebauten Grundstücke mit dem Instrument der Verhältniszahl Fläche zu Wohneinheiten beschränkt werden. Gleichzeitig soll mit der Erhöhung des Stellplatzschlüssels sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden kann.</p> <p>Das Wenden von Pkw ist über die jeweiligen Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Zudem besteht auch am westlichen Ende des Fischerwegs im Bereich des am Gebietsrand verlaufenden Geh- und Radwegs (außerhalb des Geltungsbereichs) die provisorische Möglichkeit des Wendens zumindest für PKW.</p> <p>Auch die Verhältnisse der schmalen Römerstraße sind der Gemeinde bekannt. Im nordwestlichen Abschnitt handelt es sich um eine nur einseitig angebaute Straße. Das im Nordwesten an die Römerstraße angrenzende Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass bei Bedarf Anpassungen möglich wären. Auch hier soll durch entsprechende Regelung das Maß der Verdichtung reguliert und eine ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den eigenen Grundstücken geschaffen werden.</p>	<p>Die Planung berücksichtigt die beengte Erschließungssituation und soll fortgeführt werden.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>der Spielberger Straße vor. Die hat man in diesem Entwurf wohl deshalb nicht wieder aufgenommen, um nicht noch mehr Gegner gegen diesen Vorhaben zu bekommen. Die Bebaubarkeit unseres Grundstücks, (Flst. 463/3) war im Bebauungsplan von 1958 lediglich durch die Straßenflucht begrenzt.</p> <p>Im Bebauungsplan von 1982 wurden unsere Bebauungsmöglichkeiten durch ein Baufenster sowie durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0.25 stark eingeschränkt. Das war für uns ein enormer Planungsschaden, den wir jedoch im Vertrauen darauf, dass auf den Nachbargrundstücken ebenfalls keine massiven Baukörper errichtet werden können, akzeptierten. Auch keine Läden, Schankwirtschaften und andere die Wohnqualität schädigende Nutzungen waren nach diesem Bebauungsplan zulässig. Unser Vertrauen in die Rechtsstaatlichkeit wurde jedoch herbe enttäuscht. Nicht nur auf dem uns unmittelbar benachbarten Grundstück Flst.: 462/1, sondern auch auf den Flurstücken 459/2 sowie 485 wurden zu Gunsten von Investoren Gebäude genehmigt, die nicht nur massiv die Festsetzungen des Bebauungsplan überschreiten, sondern auch der im Bebauungsplan beschriebenen „flächenextensiven Bebauung“ eklatant widersprechen!</p>	<p>Es ist richtig, dass der alte Bebauungsplan im Fischerweg einen öffentlichen Parkstreifen von 2,0 m Breite auf Höhe der Grundstücke Flst.-Nr. 459/1 und 459/3 vorsah.</p> <p>Der alte Bebauungsplan sah auch vor, die Straße auf eine Breite von 6,5 m, im Bereich der geplanten Parkbucht auf 8,5 m, auszubauen und zwar zu Lasten der nördlichen Grundstücke. Das ist den Maßketten des alten Bebauungsplans zu entnehmen.</p> <p>Tatsächlich wurde ein solcher Ausbau nie in Angriff genommen. Die Straße wurde saniert und mit einem Pflasterbelag mit Mittelrinne versehen. Die Gemeinde hat in diesem Zuge Abstand von den damaligen Ausbauabsichten genommen. Die jetzt vorhandene Straßenbreite von 5,0 entspricht einem Wohnweg, der ausreichend leistungsfähig ist, den dort vorhandenen Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinde kann Bebauungspläne aufstellen und ändern, wenn die städtebauliche Anforderlichkeit gegeben ist. Diese Anforderlichkeit wird im vorliegenden Fall gesehen und ist in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Zumal der Ursprungsbebauungsplans bereits vor ca. 40 Jahren aufgestellt wurde. Zwischenzeitlich haben sich die städtebaulichen Anforderungen in Bezug auf die Grundstücke, der Druck auf dem Wohnungsmarkt und auch die Rechtsgrundlagen verändert.</p>	

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der jetzt vorgestellte Bebauungsplanentwurf stellt einen krassen Widerspruch zum Bebauungsplan von 1982 sowie zur gewachsenen /vorhandenen Bebauung dar. Der Zweck dieser Kehrtwende zu den damaligen Festsetzungen ist nicht zu verleugnen. Er dient nur der nachträglichen Legalisierung der äußerst fragwürdigen Baugenehmigungen.</p> <p>Durch diese Neuplanung soll unser Anwesen in der Bebaubarkeit noch weiter eingeschränkt werden. Bei unserem Grundstück (500 qm) handelt es sich um eines der kleinsten und schmalsten im Baugebiet. Man will uns jetzt bei einem Neubau um fast die komplette Tiefe unseres Vorderhauses nach Süden schieben. Unser Grundstück ist 12 m breit. Nach Abzug des Grenzabstandes bleibe uns noch eine Gebäudebreite von 7m.</p> <p>Um 100 qm Wohnfläche zu erreichen müssten wir 15 m in die Tiefe bauen, hätten somit die der Straße abgewandten Südseite fast vollständig zugebaut und befänden uns 6 m vor unserem ca. 7 m hohen Nebengebäude, das halbe Jahr im Schatten des Selbigen. Auch unser Nebengebäude befände sich im baulich nicht nutzbaren Geländeteil. Das ist ebenso ein Widerspruch. Vor den Häusern, an der Spielberger Straße nimmt man Grünflächen weg, und beschneidet dann die Grundstückseigentümer um ihre Schuppen, Garagen und andere Hintergebäude im ohnehin aufgelockerten Bestand, die gerade den ländlichen Charakter widerspiegeln. Auf dem uns verbleibenden bebaubaren Grundstücksteil könnten wir nicht einmal die auf 0,4 erhöhte GRZ erreichen, auf den 1000 qm großen Nachbargrundstück wäre jedoch Bauvorhaben möglich die dem Gebietscharakter völlig zuwiderlaufen.</p> <p>Eine weitere Beschränkung der Bebaubarkeit und des damit einhergehenden Wertverlustes unsere Grundstücks werden wir nicht hinnehmen.</p>	<p>Ein solcher Widerspruch wird nicht gesehen. Es verbleibt bei einem Großteil der Flächen bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Dass eine aktuelle Planung auch die heutigen städtebaulichen Bedürfnisse, insbesondere in Bezug auf die Ausnutzung und Nutzung von Grundstücken, dabei ins Auge nimmt ist zwingend erforderlich.</p> <p>Der im Vorentwurf festgesetzte Abstand von jeweils 6 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sollte der Schaffung von möglichen privaten Stellplätzen dienen. Damit hätten Stellplätze im rückwärtigen Bereich entbehrlich werden können. Bei dieser Planung hätten die bestehenden und auch vom Einsprecher beschriebenen engen Verkehrsverhältnisse des Fischerwegs berücksichtigt werden können. Zudem ist eine zweigeschossige Bauweise möglich, so dass ein Gebäude auch mit 10 m Tiefe und 7 m Breite auf eine Nutzfläche von 140 qm hätte kommen könnte.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Stellungnahme und des „alten“ Bebauungsplans sollen die Baubereiche entlang des Fischerwegs und der Alemannenstraße aber überarbeitet werden. In Anlehnung an die Ortscharakteristik werden die Baubereiche mit Aufweitungen und Einengungen versehen. Im Bereich der Einengungen ist es dann nicht mehr möglich, den ruhenden Verkehr zwischen Gebäude und Straße unterzubringen. In diesen Fällen muss der ruhende Verkehr in den</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
		rückwärtigen Bereich der Grundstücke angeordnet werden.	
	Die Reaktion der Zuhörer bei der Gemeinderatssitzung vom 17.06.2020, bei der es sich ausschließlich um betroffene Anlieger handelte, müssten eigentlich zu Denken geben. Die anschließenden Debatten zwischen der Planerin und Anliegern im Foyer, bei der selbige in Panik geriet, sprechen Bände.	Den angesprochenen Debatten im Foyer hat sich die Planerin explizit gestellt und dort versucht die Inhalte der Planung auch weiter erläutert. Allerdings wurde seitens vieler Zuhörer der pandemiebedingte erforderliche und notwendige Abstand nicht gewahrt, was dazu geführt hat, dass die Planerin zurücktreten und den entsprechenden Abstand vehement einfordern musste.	Kenntnisnahme
	Den Zweck Ihres Manövers haben wir durchschaut und ausführlich erläutert. Das Infame an der ganzen Sache ist jedoch, dass die Anlieger in einen Zwiespalt gedrängt werden. Einerseits könnte eine weitere Bebaubarkeit sich Wert erhöhend auswirken, andererseits jedoch Wert mindernd je nachdem was der Nachbar auf seinem Grundstück verwirklicht.) (z.B. das nächste lärmende und stinkende Fastfood Lokal). Man kann halt nicht in die Zukunft schauen.	Der städtebauliche Zweck und der Inhalt des Bebauungsplans sind der Begründung zu entnehmen. Der Bebauungsplan regelt die zulässigen Nutzungen, ob davon Gebrauch gemacht wird bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten.	Kenntnisnahme
	Diese ganze leidige Angelegenheit hat ihre Ursache in der Falschauskunft von „Fachleuten“ in der Bauverwaltung, die ihren Fehler nicht eingestehen wollen. Inzwischen übertreffen die Anwalts und Gerichtskosten bei weitem die Schadenersatzforderungen, die der Bauherr hätte geltend machen können. Dazu muss man berücksichtigen, dass der Bauherr sich die ohnehin rechtswidrige Baugenehmigung durch falsche Angaben über nicht vorhandene aber nötige Parkplätze und über eine nicht vorhandene Abluftanlage über Dach erschlichen hat, wodurch die Baugenehmigung durch eigenes Verschulden ohnehin ungültig ist.	Ziel der städtebaulichen Planung ist es, entlang der Spielberger Straße ergänzende Baumöglichkeiten zu schaffen und die Gebietsart Urbanes Gebiet einzuführen. Eine solche Zielsetzung wird für legitim gehalten und ist ausführlich in der Begründung beschrieben. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nach dessen Festsetzungen.  Gerade die Festsetzung eines Urbanen Gebiets entlang der Hauptverkehrsstraße ist Entwicklungsziel. Auch die mögliche Ansiedlung weiterer Nutzungen über die Wohnnutzung hinaus ist	An der Zielsetzung des Bebauungsplans wird festgehalten.

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
		erklärtes Ziel für diese gut erschlossenen, an der Hauptdurchfahrt liegenden Grundstücke.	
	<p>Durch die Nachbarschaft an ein „Urbanes Gebiet“, ohne räumliche Trennung und zum größten Teil auf denselben Grundstücken wird durch die der Wohnqualität abträglichen Nutzungen das ganze Wohngebiet herabgestuft. Das ist nicht hinnehmbar. Wir haben einen Vertrauensschutz, den wir nötigenfalls auch erstreiten werden.</p> <p>Im Übrigen machen wir darauf aufmerksam, dass nach § 3 Abs. 2 BauGB, nicht darauf hingewiesen wurde, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können. Wir unterstellen, dass dadurch negative Stellungnahmen verhindert werden sollen.</p> <p>Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass in diesem Gebiet kein Bedarf an weiteren Geschäftsnutzungen besteht. Die Leerstände entlang der Hauptverkehrsachsen bestätigen dies deutlich. Teilweise sind ehemalige Geschäftsräume durch zumauern der Eingänge zu Wohnzwecken umgenutzt, oder zu Imbisslokalen umgewandelt worden. Das sind, wie es scheint, die einzigen Gewerbe die noch florieren, jedoch einen hohen Parkraumbedarf erfordern. Dieser ist hier nicht vorhanden und kann auch auf den Grundstücken nicht verwirklicht werden. Die Notwendigkeit weiterer Geschäftsnutzungen ist, wie die nähere Betrachtung zeigt, fiktiv. Auch die Mehrzahl der Grundstückseigentümer möchte das nicht. Durch Verwirklichung dieses Bebauungsplans würde unser Grundstück ganz enorm an Wert verlieren. Der Verdacht liegt nahe, dass das auch so gewollt ist.</p>	<p>Die Nutzungen im Urbanen Gebiet sind bei ihrer Ansiedlung so zu gestalten, dass die zulässigen Lärmwerte in den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Insofern findet keine Herabstufung des Wohngebiets statt.</p> <p>Wie bei der Abstufung eines Mischgebiets zu einem Wohngebiet – wird auch bei der Abstufung eines Urbanen Gebiets zu einem Wohngebiet eine verträgliche Nutzungsabstufung erreicht.</p> <p>Bisher hat lediglich eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird erst noch durchgeführt, dort wird eine den Anforderungen des BauGB entsprechende Bekanntmachung in das Amtsblatt der Gemeinde eingestellt.</p> <p>Inwieweit die Bau- und Nutzungsoptionen des Urbanen Gebiets von den Grundstückseigentümern genutzt werden, bleibt den jeweiligen Eigentümern vorbehalten. Die städtebauliche Zielsetzung, entlang der Hauptverkehrsstraße auch über die Wohnnutzung hinaus weitere Nutzungen im Sinne des Urbanen Gebiets zuzulassen, ist ein sinnvolles, nachvollziehbares städtebauliches Ziel, das weiter verfolgt werden soll.</p> <p>Von den Grundstückseigentümern entlang der Spielberger Straße wurde keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p> <p>Für die Offenlage des Bebauungsplans erfolgt eine ordnungsgemäße Bekanntmachung.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Ein Wertverlust von Grundstücken durch die Planung wird nicht gesehen.</p> <p>Eine Abstufung der Gebietsarten wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung für zulässig gehalten.</p>	
	<p>Wir fordern Sie daher auf, den Bebauungsplan von 1981 durch die Änderung, die am 12.09.1990 beschlossen wurde wieder rechtskräftig werden zu lassen! Dieser widerspiegelt den Gebietscharakter. Diese Neuplanung mit Erhöhung der GRZ widerspricht vollkommen den damaligen Festsetzungen einer flächenextensiven ländlichen Bebauung mit Hausgärten. Eine Bebauung im vorderen Bereich der Spielberger Straße mit zweistöckigen Gebäuden würde das Ortsbild nur weiter verschandeln.</p>	<p>Zur damaligen Fassung des Bebauungsplans von 1981 galt die BauNVO von 1968, da wurden die gesamten Nebenflächen nicht mitgerechnet. Nach der BauNVO 1990, die dem heutigen B-Plan zugrunde liegt, ergeben sich andere Berechnungsgrundlagen für die GRZ, die Anpassung der GRZ auf 0,4 rechtfertigt.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, warum eine zweigeschossige Bauweise zu einer weiteren „Verschandelung“ der Spielberger Straße führen soll. Die dort bestehenden Gebäude erscheinen derzeit bereits fast durchgängig als zweigeschossige Gebäude. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan könnten die Gebäude näher an die Straße rücken.</p> <p>Es wird für städtebaulich vertretbar gehalten, wenn sich der Eingangsbereich von Süden kommend, anstelle durch Hausgärten durch Baukörper präsentiert.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung hat sich in den letzten 40 Jahren geändert. Heutzutage wird der Innentwicklung und Nachverdichtung ein hoher Stellenwert eingeräumt.</p>	<p>Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte geänderte städtebauliche Zielsetzung soll Grundlage des Bebauungsplans bleiben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
03	<p>■■■■■ Schubertstr. 19, mit Schreiben vom 28.07.2020</p> <p>gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans habe ich als Besitzer des Flurstück 461/2 Fischerweg 2 Bedenken und Anregungen.</p> <p>Als Besitzer des o.g. Grundstücks habe ich, sowie auch die Mehrheit der Grundstücks-Eigentümer entlang der Spielbergerstraße, überhaupt keinerlei Interesse bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Auch die im Bebauungsplan, sogenannten Urbanem Gebiet, genannten Vorteile, wie Gewerbliche Nutzung stelle ich in Frage, da es in Langensteinbach an vielen Stellen leer stehende Gewerbeflächen gibt.</p> <p>Meine Anregungen zur Bebauungsplanänderung für mein oben genanntes Anwesen betreffen: Die aus dem Bebauungsplan vom März 1958 hervorgegangene landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens die auch in einen neu aufgestellten Bebauungsplan weiter Bestand haben soll.</p> <p>Die landwirtschaftliche Nutzung betrifft das Halten von Kleinvieh, Hühner 20 Stück, Kaninchen 10 Stück, sowie das Nutzen der vorhandenen Großviehstallungen zur Schweine- und Ziegen – sowie Schafshaltung für den Eigenbedarf.</p> <p>Auch sollten weiterhin das Befahren mit landwirtschaftlichen Zugmaschinen und das Abstellen von Landmaschinen erlaubt sein.</p> <p>Mit der Änderung in ein urbanes Gebiet besteht für mich ein Wertverlust für die gesamte Immobilie, bei einem Verkauf, weitere Wohneinheiten zu errichten nicht möglich ist.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan ergibt sich kein Zwang, bauliche Veränderungen vorzunehmen. Der Bebauungsplan eröffnet Optionen, die bei Bedarf im Sinne eines Urbanen Gebiets genutzt werden können.</p> <p>Derzeit vorhandene Leerstände können nicht als Maßstab gewertet werden, denn es ergeben sich immer wieder neue Entwicklungen. Die Mischung der Nutzungen muss nicht gleichgewichtig sein. Deshalb kann beispielsweise der Wohnanteil im Urbane Gebiet höher sein als in einem Mischgebiet.</p> <p>Im bisher gültigen Bebauungsplan von 1982 war ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung war bereits danach nicht zulässig. Eine Haltung von Kleintieren im Allgemeinen Wohngebiet war schon bisher nur begrenzt möglich.</p> <p>Bestehende Nutzungen genießen Bestandschutz, die planungsrechtliche Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung ist im Urbanen Gebiet laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) allerdings nicht möglich.</p> <p>Im Urbanen Gebiet (GRZ 0,8) besteht eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücksfläche als im Allgemeine Wohngebiet (GRZ 0,4).</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mit dem neuen Grenzverlauf zum Fischerweg nach einem eventuellen Abriss bin ich nicht einverstanden, hier sollte das vorhandene Baufenster aus dem alten Bestand übernommen werden.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung sollen baurechtliche Fehler aus der Vergangenheit ins recht Lot gerückt wird, und dies zu Lasten der Grundstücksbesitzer im o.g. Gebiet.</p> <p>Ich habe im Baugesetzbuch das Verfahren der Auslegung nachgelesen und dabei ist mir aufgefallen, dass nicht darauf aufmerksam gemacht wird, dass nicht fristgerecht eingehende Stellungnahmen während der Auslegungsfrist später unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplans Badwiesen in der jetzigen Form, bin ich nicht einverstanden.</p>	<p>Von daher bestehen nicht weniger, sondern mehr Möglichkeiten für eine bauliche Ausnutzung. Ein Wertverlust wird dadurch nicht gesehen, auch wenn im Urbanen Gebiet eine (allerdings nicht gleichwertige) Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung laut BauNVO erforderlich wird.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan deutlich vergrößert.</p> <p>Einen Bebauungsplan nach ca. 40 Jahren auf die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und Genehmigungslagen anzupassen ist nicht unüblich und wie im vorliegenden Fall auch städtebaulich erforderlich. Auf die Begründung wird verwiesen.</p> <p>Bisher hat nur die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Bei der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wird eine form- und fristgerechte Bekanntmachung im Amtsblatt erscheinen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird für städtebaulich erforderlich gehalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Offenlage wird ordnungsgemäß bekanntgemacht.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
04	<p>██████████ Fischerweg 9, mit Schreiben vom 05.08.2020</p> <p>zu dem im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung veröffentlichten Bebauungsplan bestehen meinerseits Bedenken und Einwände, die ich mit der beigefügten Begründung einbringe.</p>		

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Gerne bin ich zu Gesprächen bereit, angesichts der aktuellen Lage ggf. auch per Telekommunikation.</p> <p>Zum Bebauungsplan und Bauvorschriften, nachfolgend mit „Plangebiet“ bezeichnet, bestehen meinerseits Einwände und Bedenken.</p> <p>Der Bebauungsplan beschneidet viele Grundstücke in ihrer Nutzung in einer Weise, die trotz des Bestandschutzes für die Besitzer zu erheblichem Wertverlust führt. Die zur Begründung herangezogenen Argumentation entspricht in nennenswerten Punkten nicht den tatsächlichen Gegebenheiten, ist somit hinfällig und stellt das gesamte Planwerk in sich in Frage.</p> <p>Die sich aus dem Planwerk ergebenden Nachteile für viele Anwohner und Grundbesitzer sind unter diesen Umständen nicht zu rechtfertigen.</p> <p>Besonders betroffen sind die Eckgrundstücke am westlichen Rand des Plangebiets, hervorzuheben das eigene Flurstück Nummer 466 bei dem neben der gleich zweiseitigen Zerschneidung sämtlicher auf dem Grundstück befindlichen Bebauung einen besonderen Härtefall darstellt.</p>	<p>Dieser Vorwurf ist nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan sichert den vorhandenen Bestand und die bestehende bauliche Nutzung weitgehend.</p> <p>Berücksichtigung, der Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung und in Anlehnung an den Vorgängerbebauungsplan in Bezug auf die Baubereiche überarbeitet, so dass es nicht mehr zu einer Zerschneidung der Baubereiche kommt.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren soll fortgeführt werden.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>
	<p>Ferner wird ein im aktuellen Bebauungsplan offenes Baufenster durch den insbesondere in diesem Bereich mit den angeführten Gründen nicht zu haltenden Grünstreifen geschlossen und stellt eine weitere überproportionale Belastung dar.</p> <p>Der Bebauungsplan führt auf diesem Grundstück zu einer erheblichen, unbegründeten Wertminderung die so zumindest nicht ohne angemessenen Ausgleich hinnehmbar ist.</p>	<p>Zum Fuß- und Radweg mit beidseitigem Grünstreifen, der in Verlängerung der Römerstraße bis zur Alemannenstraße verläuft, werden die Baubereich von bisher 6,0 m Abstand auf 3,0 m Abstand – wie im Vorgängerbebauungsplan - reduziert. Zudem wird von dieser Seite ein Zufahrtsverbot festgesetzt, das sicherstellt, dass die Grundstücke nicht über den Fuß- und Radweg erschlossen werden können.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Stellungnahme zur Begründung, Entwurf vom 15.04.2020</p> <p>3.1 Lage und infrastrukturelle Ausgestaltung der Gemeinde</p> <p>Die Anordnung der Geschäfte in Bezug auf den täglichen Bedarf u.a. „entlang der Durchgangsstraße von Nord und Süd“ und „jeweils bis zu den Ortseingängen auszumachen ist“ lediglich im südlichen Teil derselben in erheblicher Entfernung zum Plangebiet zutreffend.</p> <p>In näherer Umgebung des Plangebiets befinden sich lediglich Eisdielen, im Plangebiet selbst lediglich ein Imbiss deren Dienlichkeit dem in 3,4 überregionalen und dem in 3.1. beschriebenen täglichen und sonstigen Bedarf eher nicht gerecht wird.</p> <p>Die getroffene Aussage bezüglich der angrenzenden Durchgangsstraße ist nicht richtig.</p>	<p>Es handelt sich hier um allgemeine Ausführungen, die für die gesamten Straßenzüge gelten, unabhängig von der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>
	<p>3.4 Nutzungsbestand im Plangebiet und in der Umgebung</p> <p>Die in Absatz 3 beschriebene, bereits in 3.1 erwähnte Nutzung ausschließlich den nördlichen Bereich der Nord-Süd verlaufenden Durchgangsstraße, die südliche Hälfte zeichnen neben Schnellimbiss-Gastronomie und drei kleineren Geschäften, davon zwei in langjährigem Familienbesitz, nur noch Leerstände oder Rückbauten zur Wohnnutzung.</p> <p>Das durchfahrende, als Publikum bezeichnete Verkehr dürfte zu großem Teil aus Fahrzeugen des Landkreises Karlsruhe, also KA, bestehen. Ohne eine höchstwahrscheinliche auch in Bezug auf den Datenschutz äußerst bedenkliche Identifizierung der einzelnen Kennzeichen ist die Unterscheidung besagten Durchgangsverkehrs vom innerörtlichen eher nicht möglich.</p> <p>Die in Absatz 3 getroffene Aussage ist nicht zutreffend und als Begründung tauglich.</p>	<p>Auch Leerstände können jederzeit wiederbelebt und mit entsprechenden gewerblichen Nutzungen belegt werden. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Alle Hauptverkehrsachsen, die durch Langensteinbach verlaufen, dienen sowohl dem innerörtlichen als auch dem überörtlichen Verkehr. Das liegt in der Natur der Sache. Die Begründung wird entsprechend vertieft.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend geändert.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>
	<p>3.5 Bestehende verkehrliche Erschließung</p> <p>Abweichend zu Absatz 3 besteht im Fischerweg eine Wendemöglichkeit die, wenn auch nicht planerisch gezeichnet, vor Ort aber kaum zu übersehen ist und durch die seitens der Gemeinde ausreichend weit vom Einmündungsbereich in den Rad- und Fußweg Römerstraße zurückgesetzten Absperrungen. Sie ist, wie am gerade in der gegenwärtigen Situation stark verstärktem Lieferverkehr mit Kleintransportern, auch größeren Fahrzeugen genügend Raum.</p>	<p>Es ist richtig, dass die zurückgesetzten Absperrungen und die gegenüber des Fischerwegs vorhandene Befestigung ausreicht, dass PKW oder ähnliche Fahrzeuge wenden können. Für größere LKW oder Müllfahrzeuge ist diese Wendemöglichkeit aber nicht geeignet. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Situation sollte der Gemeinde bekannt sein, hat sie doch wie an deutlich sichtbaren Ausbesserungen der ehemaligen Standorte in der Versiegelung die bemängelte Wendemöglichkeit vor Jahren selbst durch das zurückversetzen der Absperrungen selbst geschaffen so dass sie ihr bekannt sein sollten.</p> <p>Gleiches gilt auch in der Fortführung auf Höhe des Flurstücks 458, hier existiert noch eine nach der Großbaumaßnahme Hauptstraße nicht zurückgebaute Betonbefestigung und begünstigt sogar die Umfahrung der nur unzureichenden Absperrung und ermöglicht das widerrechtliche Befahren des Rad- und Fußweges.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Unerlaubte Umfahrungen können keine Grundlage der Planung sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>5.1 Planungskonzept</p> <p>Die Konzeption sähe für große Teile des Plangebiets die Erhaltung des dortigen Charakters und lediglich in der Spielberger Straße ein urbanes Gebiet vor.</p> <p>Die in der Begründung angestrebte Fortsetzung der in 3.1 erwähnten „durchgängigen Ansiedlung gewerblicher Nutzung“ ist kaum heranzuziehen, da diese wie bereits erwähnt im südlichen Teil der Durchgangsstraße nicht existiert und somit auch nicht fortgesetzt werden kann. Selbst für den Fall dass die Gewerbeansiedlung gelingt ist von einer erhöhten Verkehrsbelastung auszugehen, die das Fahrzeugaufkommen in den angrenzenden Lärmschutzzonen erhöhen und deren Zweck eliminieren und u.U. in deren Einfahrtsbereich zu verstärkten Lärm- und Umweltbelastung, schlimmstenfalls sogar erhöhten Unfallrisiken infolge zu erwartender, vermehrter Staubbildung führen dürfte.</p> <p>Das Planungskonzept sieht rundumlaufende Grünstreifen in erheblicher Breite vor. Als Begründung wird im Fischerweg die durch die Bebauung bedingt nicht erweiterbare geringe Straßenbreite von 5 Metern erwähnt. Diese profitiert ausschließlich dann von den Grünstreifen, wenn diese vom öffentlichen Verkehr überfahren werden können. Diese ist einerseits nicht Zweck eines Grünstreifens und andererseits privaten Grundstücksbesitzern nicht zumutbar.</p>	<p>Zur städtebaulichen Zielsetzung wird auf die ausführliche überarbeitete Begründung in den Ziffern 1 und 5.1 verwiesen.</p> <p>Die Spielberger Straße ist aus verkehrlicher Sicht in der Lage die dort geplanten Nutzungen und die damit verbundenen Verkehre aufzunehmen. Eine erhöhte Belastung wird unter Berücksichtigung des in der Begründung Ziffer 5.1 beschriebenen Allgemeinen Konzeptes nicht gesehen.</p> <p>Die zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen definierten Flächen dienen der Unterbringung des privaten notwendigen Stellplatzbedarfs. In Anpassung an den baulichen Bestand werden die Baubereiche nun mit Vor- und Rücksprüngen versehen.</p>	<p>Die städtebauliche Zielsetzung wird weiter verfolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Fischerweg durchschneiden sie mehr als der Hälfte einer Großteils dreißig und mehr Jahre alter Bebauung und führt statt der beabsichtigten „Erhaltung des dort vorhandenen Charakters“ zu deren gravierenden Veränderung.</p> <p>Die damit beabsichtigte Ermöglichung der Einfahrt in angrenzende Grundstücke und Vereinfachung für Senkrechtparkern ist unbegründet, da diese schon Jahrzehnte auch mit der jetzigen Straßenbreite funktioniert.</p> <p>Von eventuellen Heranziehen wachsender Fahrzeuggrößen sollte aus ökologischen Gründen, die im Plangebiet stark priorisiert sind, abgesehen werden statt sie zu begünstigen.</p> <p>Die in Abschnitt 3 mit dem Begriff „insbesondere“ hervorgehobene Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der Fischerstraße ist auf Flurstück 465.1 infolge in der Planung nicht berücksichtigten Neubaus hinfällig und nur auf den Flurstücken 464 und 466 möglich. In letzterem durch den 6 m breiten Grünstreifen eliminiert, obwohl dieser Grünstreifen zum Teil durch das davorliegende gemeindeeigene Grundstück dargestellt und damit nur teilweise durch das angrenzende Flurstück zu erbringen wäre, ist aber insgesamt unbegründet da der angestrebte Einfahrtsbereich in einem Rad- und Fußweg keine Rechtfertigung hat.</p>	<p>Laut LBO Garagenverordnung ist für Senkrechtparken eine Breite von insgesamt 11 m notwendig (6 m Straßenbreite, 5 m Grundstückstiefe). Mit Überarbeitung der Planung kann diese Breite nicht mehr durchgängig erreicht werden, so dass eine Senkrechtparkierung auf den eigenen Grundstücken vor den Gebäuden nicht angeordnet werden kann und zugunsten einer Bebauung aufgegeben wird.</p> <p>Es geht um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der möglichen Anzahl neuer Wohneinheiten und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei einer Breite des bestehenden Fischerwegs von 5 m.</p> <p>Die Baubereiche wurden zur Entwurfsfassung für Grundstücke entlang des Rad- und Gehwegs (verlängerte Römerstraße) angepasst.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>
	<p>5.3 Verkehrskonzept</p> <p>Entgegen der Begründung bestehen die bemängelten Wendemöglichkeiten wie zuvor zu 3.5 festgestellt, in beiden im Plangebiet befindlichen Sackgassen.</p>	<p>Die dort anzutreffenden Wendemöglichkeiten sind nicht RAST 06 konform und lediglich für PKW, nicht aber für Müllfahrzeuge geeignet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Sie wären entgegen der Feststellung unter Zuhilfenahme des mehr als zwei Meter breiten gemeindeeigenen vorhandenen Grünstreifens bei Bedarf mit großer Wahrscheinlichkeit selbst für den in einem Wohngebiet eher nicht erwünschten Schwerverkehr durch entsprechende Befestigungen zu ertüchtigen.</p>	<p>Eine solche außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Ertüchtigung ist derzeit seitens der Gemeinde nicht beabsichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>Absatz 4, östliche Römerstraße, zieht die in Absatz 5 für den Fischerweg erwähnte Begründung des erweiterten Grünstreifens bzw. die zurückgesetzte Baugrenze über deren gesamte Länge auch für die Flurstücke 466, 458/2 und 458 heran. Dies ist nicht nachvollziehbar, da es sich hier nicht mehr um eine Fahrstraße, sondern einen Fuß- und Radweg handelt und Senkrechtparker somit verlässlich auszuschließen sind die Begründung des Grünstreifens nichtig wird.</p> <p>Eine Änderung dieser Situation ist aufgrund der Betonung in 5.3 „Fuß- und Radwegeverbindung, landwirtschaftlicher Randweg“ mit „Dies soll auch so bleiben“ ebenso wie eine spätere Rechtfertigung des Grünstreifens auszuschließen.</p> <p>Die beabsichtigte Aufweitung des Straßenbildes erscheint, wie bereits hier unter 5.1., Absatz 2 beschrieben, indem sie vier von sieben Gebäuden betrifft, unverhältnismäßig.</p> <p>Die weiter vorne liegenden Gebäude im unteren Bereich des Fischerwegs verdecken die Sicht auf bereits jetzt vor den Häusern stehenden Fahrzeugen. Ihr Wegfall bzw. die Aufweitung würde den jetzigen Blick auf eine Wohnbebauung durch den auf eine Blechlawine ersetzen und wirkt somit der unter 5.1 beabsichtigten Erhaltung des örtlichen Charakters eher entgegenwirken als ihr dienlich sein.</p> <p>Die vorgeschriebene Begrünung der Grünstreifen ist bei sporadischer Nutzung sicherlich vorteilhaft, ob sie selbst bei optimaler Bepflanzung auch unter einer permanenten Beparkung, der damit verbundenen Dauerbeschattung und ohne direkten Niederschlag zu erhalten ist abzuwarten und erscheint mir fragwürdig.</p>	<p>Das ist richtig, im Bereich des Fuß- und Radwegs werden die Baubereiche angepasst. Zudem wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Baubereiche werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Baubereiche werden entsprechend angepasst.</p> <p>Die Vorflächen haben sich durch die Anpassung der Baubereiche deutlich verringert.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gleiches gilt für die Alemannenstraße in 5.5., Abschnitt 5, im Gegensatz zum erheblich stärker betroffenen Fischweg wird hier zumindest darauf eingegangen.</p> <p>Zu Abschnitt ist anzuführen, dass eine verstärkte Nutzung des „zu überfahrenden Gehwegs“ für Fußgänger, insbesondere Kleinkinder, eine Gefährdung darstellt. Genau in diesem Bereich sind selbige gerade in den Sommermonaten bedingt durch das gegenüberliegende Freibad verstärkt unterwegs.</p> <p>Zu bedenken ist ferner, dass es sich hier um einen Hauptzufahrtsweg zum nahegelegenen Krankenhaus handelt, dessen Einengung zu Lasten des Haupt-Rettungswegs in Kauf genommen wird.</p> <p>Die Auswirkungen sind immer wieder vor dem in der Ortsmitte befindlichen Gastronomie zu beobachten, wo sich durch beidseitiges Parken entstehende Staus ein Zurücksetzen und das Bilden einer Rettungsgasse in beiden Fahrtrichtungen verhindern und die Rettungsfahrzeuge oft minutenlang feststecken.</p> <p>Der überfahrbare Gehweg ist für komfortorientierte Kurzparker einladende Alternative zu den i.d.R. schwieriger anzufahrenden Kundenparkplätzen, die Nutzung als solche macht gerade auf Höhe des Imbisses, wo sie verstärkt erfolgt, aufgrund dessen baulicher Abgrenzung direkt an der Gehweggrenze ein Durchkommen von Kinderwagen oder Behindertenfahrzeugen oftmals unmöglich. Eine Verschärfung ist bei der geplanten Nutzung zu erwarten.</p>	<p>In der Begründung gibt es keine Ziffer 5.5, von daher ist nicht nachvollziehbar, was mit der Stellungnahme gemeint ist.</p> <p>Wie bei jeder Grundstückszufahrt dürfen in der Regel Gehwege überfahren werden, unter Rücksichtnahme auf Fußgänger.</p> <p>Eine Einengung der Spielberger Straße ist mit der vorliegenden Planung nicht beabsichtigt. Die städtebaulichen Skizzen haben gezeigt, dass gerade durch das Zurücksetzen der Baugrenze ausreichend Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen auf den eigenen Grundstücken hinter den Gehwegen verbleiben.</p> <p>Durch das direkte Anordnung von Senkrechtparken hinter den Gehwegen, können solche Behinderungen vermieden werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
05	<p>■■■■■ Spielbergerstraße 38, mit Schreiben vom 21.07.2020</p> <p>Bedenken Gegen den vorgelegten Bebauungsplan erhebe ich als Eigentümerin des Flurstücks 496/1 Einspruch.</p> <p>Begründung und Anmerkungen 1. Das bestehende Gebäude wurde 1968 in einem vorgegebenen Baufenster errichtet in einem allgemeinen Wohngebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ich beantrage daher Bestandsschutz für das gesamte Grundstück. Es besteht kein allgemeines Interesse an der vorgeschlagenen Planung. Die Argumentation, es bestehe ein Bedarf an Praxen und Gewerberäumen, entbehrt jeder Grundlage. Im nahe Kurfürstenbad stehen solche Räume mit bester Infrastruktur (z.B. Parkplätze) seit Jahren leer (ehem. Sandner, Kurfürstenbad-Physio, Goriahn, Sparkassen-Filiale usw.)</p> <p>Die grüne Ortsteinfahrt soll offenbar in eine Art „Wilferdinger Höhe“ von Pforzheim umgestaltet werden.</p> <p>Die Kategorie „Urbanes Bauen“ wurde eingeführt, um in Gewerbegebieten Wohnraum zu schaffen und nicht um in Wohngebieten Gewerbe anzusiedeln. Dazu kommt, dass die gegenüberliegende Straßenseite mit dem Schwimmbad eine Erholungs- und Freizeitanlage der Gemeinde darstellt. In der Gemeinderatssitzung vom 23.10.2019 wurden den Räten lediglich die Varianten „Mischgebiete“ und „Urbanes Bauen“ vorgestellt, wobei die Information sehr einseitig und nicht objektiv durch die Vertreterin des Planungsbüros erfolgten. Ein Interesse an der Auftragserteilung war unverkennbar.</p>	<p>Das Gebäude liegt weiterhin in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Nutzung im Bereich zwischen vorhandener Bebauung und Spielberger Straße ist eine Option, die bei Bedarf genutzt werden kann. Eine Bauverpflichtung daraus ergibt sich nicht. Im Urbanen Gebiet kann es dabei regelmäßig zu einem Mix aus verschiedenen gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzung kommen. Zur städtebaulichen Zielsetzung auch in Bezug auf die geplanten und zulässigen Nutzungen im MU siehe Begründung Ziffer 1 und 5.1.</p> <p>Der plakative Vergleich kann nicht nachvollzogen werden. Die hier vorhandene und geplante Struktur ist eher kleinteiliger Natur und nicht mit Strukturen eines Gewerbegebiets mit mehrerer großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Baumärkten, Autohäusern und sonstigem Gewerbe zu vergleichen.</p> <p>Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist städtebauliches Ziel für die zur Spielberger Straße gewandten Grundstücksteilen zwischen Alemannenstraße und Römerweg. Die Gründe sind in den Ziffern 1.0 und 5.1 der Begründung ausführlich beschrieben. Darauf wird verwiesen.</p> <p>In der Sitzung wurden die Unterschiede zwischen einem Mischgebiet und einem Urbanen Gebiet anhand einer Folie erläutert. Wie aus der Folie ersichtlich wurden hier Fakten beschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die städtebauliche Planungskonzeption soll weiter verfolgt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Eine zusätzliche Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht zumutbar. Seit Jahrzehnten ist der enorme Durchgangsverkehr in der Weinbrenner-, Haupt- und Spielberger eine große Belastung für alle Anwohner, besonders der Verkehrslärm ist unerträglich und stellt ein Gesundheitsrisiko dar. Ich hätte erwartet, dass die Gemeinde Lösungen zur Verbesserung anstrebt, stattdessen würden mit dem urbanen Gebiet eine deutliche Erhöhung des Lärmpegels zugelassen. Das Lärmempfinden ist nicht linear, sondern logarrhythmisch und die Erhöhung von 60 auf 63 dB(A) kommt nahezu einer Verdoppelung gleich. Darauf hinzuweisen wäre eine Pflicht der Vortragenden gewesen. Stattdessen wurde gesagt: Die zulässige Lärmbelastung steigt ein wenig von 60 auf 63 dB(A). Die Weltgesundheitsorganisation WHO empfiehlt einen Wert von maximal 53 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.</p> <p>3. Die Gemeinde beteiligt sich an der landesweiten Aktion gegen Motorradlärm und mutet ihren Bewohnern erhöhte gesundheitsgefährdende Lärmbelastung zu. Wie passt das zusammen.</p> <p>4. Durch die vorgesehene massive Bebauung im vorderen Bereich der Spielberger Straße wird die Frischluftschneise des abendlichen Fallwindes aus den Schwarzwaldhöhen (Albtäler) unterbrochen. Etliche Behörden und Organisationen fordern</p>	<p>In der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wurden Verkehrslärm und Freizeitlärm ermittelt, bewertet und in der Planung berücksichtigt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Siehe Begründung Ziffern 5.2 und 8 und Ausführungen in der Schalltechnische Untersuchung.</p> <p>Die Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist danach einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgesetzt. Eine Bebauung im MU könnte dazu führen, dass der Verkehrslärm in den rückwärtigen Bereichen geringfügig abnimmt. Durch Anordnung von Tempo 30 würde sich die Lärmbelastung weiter verringern. Allerdings ist eine solche Anordnung derzeit nicht möglich. Siehe Ausführungen in der Begründung.</p> <p>Verkehrslärm und gewerblicher Lärm sind darüber hinaus differenziert zu betrachten. Bei Neuansiedlung einer gewerblichen Einheit im MU ist nachzuweisen, dass die in Allgemeinen Wohngebieten geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Insofern kann sich durch neue Nutzungen im MU keine Verschlechterung ergeben.</p> <p>Siehe Ausführungen oben.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Albtal, die Fallwinde des sog. Albtälers verlaufen im Albtal Richtung Ettlingen. Unabhängig davon zielt die</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen ist durch mögliche neue Nutzungen im MU nicht mit unzulässigen zusätzlichen Lärmbelastungen zu rechnen.</p> <p>Siehe Ausführungen oben</p> <p>Die vorliegende Planungskonzeption soll weiter verfolgt werden.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>auf Grund der hohen Sommertemperaturen und des Klimawandels gerade diese Schneisen und Grünflächen zu erhalten bzw. zu forcieren und nicht zu versiegeln.</p> <p>5. Sollte der Bebauungsplan nur wegen der Aufrechterhaltung des Döner-Imbiss als „Urbanes Baugebiet“ ausgewiesen werden, so kann dieses auch unmittelbar an diesem Grundstück enden. Die vorgesehene Abmessungen und Höhen der geplanten Gebäude orientiert sich offensichtlich an dem Gebäude Spielberger Straße 24. Der verloren gegangene Rechtsstreit kann nicht auf dem Rücken anderer unbeteiligter Grundstückseigentümer ausgetragen werden.</p> <p>Anlage zur Erinnerung an die Veränderungen und deren Auswirkungen für die Anlieger der Spielberger Straße seit Errichtung ihrer Häuser in den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Liste ist unvollständig und nicht chronologisch Verlegung – Neutrassierung der L 622 (ehemals Ittersbacher Straße – Ittersbach) Dafür haben die Grundstückseigentümer Grundflächen zum Straßenbau abgetreten. Errichtung Körperbehindertenschule Bau Kurfürstenbad Mehrfache Erweiterung des Klinikkomplexes Mehrfache Erweiterung des Industriegebietes Stockmädle in Ittersbach Errichtung Wohnheim und Lehrgebäude Krankenpfleeger-Logopäden usw. Massive Bebauung der Römerstraße Alle diese Aktionen führten zu immer mehr Verkehrsaufkommen und ein Ende ist nicht absehbar. Bei inzwischen 12000 Fahrzeugen täglich ist es kaum möglich, aus dem Grundstück in die Straße einzufahren oder dies als Fußgänger zu überqueren.</p> <p>2020 Urbanes Baugebiet? Was wird uns noch alles zugemutet?</p>	<p>Planung darauf ab, im rückwärtigen lärmgeschützten Bereich unbebaubare Gartenflächen zu sichern, die der Durchgrünung und kleinklimatische Durchlüftung dienen.</p> <p>Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Dort sind die Zielsetzungen der städtebaulichen Planung zur Nachverdichtung und zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets ausführlich beschrieben. An der Zielsetzung wird festgehalten. Unabhängig davon besteht aber keine Baupflicht.</p> <p>Die Auflistung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Urbanen Gebiet bekommt jeder Grundstückseigentümer die Möglichkeit, im bisher unbebauten vorderen Teil seines Grundstücks ein weiteres Gebäude errichten zu können. Aufgrund der</p>	<p>Die vorliegende Planungskonzeption soll weiter verfolgt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
		beschriebenen städtebaulichen Situation soll es dabei zu einer Mischung der Nutzungen kommen, die im Urbanen Gebiet zulässig sind. Eine Verpflichtung zur Bebauung besteht aber nicht. Eine solche Aufsiedlung wird für städtebaulich vertretbar gehalten.	
06	<p>■■■■■■■■■■ Gerhart-Hauptmann-Str. 1, 77815 Bühl, mit Schreiben vom 04.08.2020</p> <p>Bezüglich der Änderung des Bebauungsplans „Badwiesen“ habe ich als Eigentümerin des Flurstück 462 folgende Bedenken:</p> <p>Wie ich gesehen habe, verläuft die Baugrenze entlang des Fischerwegs direkt durch das bestehende Gebäude. Bei einer Neubebauung würde dies bedeuten, dass die für einen Neubau zu Verfügung stehende Baufläche erheblich verkleinert wäre. Dies stellt einen deutlichen Wertverlust dar.</p> <p>Der nächste Punkt bezieht sich auf die Art der baulichen Nutzung. In Gebäuden im Erdgeschoss wäre eine Wohnnutzung an der Straßenseite zur Spielbergerstraße unzulässig. Dies würde eine erhebliche Einschränkung bei einer eventuellen Neubebauung bedeuten. Deshalb erkläre ich mich hiermit nicht einverstanden. Es sollte dem Eigentümer frei stehen ein reines Wohngebäude, ein Geschäfts- und Bürogebäude oder eine Mischform zu planen.</p> <p>Ebenso habe ich bedenken, eine Geschossfläche festzulegen oder eine zulässige Zahl der Wohnungen je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festzuschreiben. Auch dies sollte dem Eigentümer freistehen.</p> <p>Diese von mir aufgeführten Punkte machen das Gebiet insgesamt unattraktiv. Dies ist nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die Baubereiche wurden in der Entwurfsfassung angepasst, so dass nur noch ein ganz geringer Teil des Gebäudes außerhalb der Baugrenze zu liegen kommt.</p> <p>Die Mischung verschiedener Nutzungen ist städtebauliches Ziel für die unbebauten Grundstücksteile entlang der Spielberger Straße. Unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung kann aber auf die Differenzierung für das Erdgeschoss verzichtet werden.</p> <p>Eine Geschossfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden wird für städtebaulich notwendig gehalten. Auf die Begründung Ziffer 6.5 wird verwiesen.</p> <p>Auf die bisherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe bisherige Ausführungen.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	Ich bitte darum, diese Punkte zu ändern beziehungsweise anzupassen. Besten Dank.	Siehe bisherige Ausführungen.	Siehe bisherige Ausführungen.
07	<p>■■■■■■ Höhenstraße 12, mit Schreiben vom 02.08.2020</p> <p>durch die Neuaufstellung würde auf meinem Grundstück Fischerweg 3, Flst.-Nr. 463/1 der überbaubare Teil meines Grundstücks katastrophale Einschränkungen erfahren. Eine Neubebauung wäre nur noch durch Abbruch des massiven Nebengebäudes mit Garage, Werkstatt und Lagerräume zu verwirklichen. Das Grundstück ist momentan mit einem Holzgebäude (Behelfsbau) Bj. 1944 bebaut, und wurde von mir mit der Absicht einer Neubebauung erworben. Der maßgebliche Bebauungsplan ermöglichte auch eine sehr gute Bebauung innerhalb des Baufensters. Das Grundstück verjüngt sich stark nach Süden, daher ist es für eine sinnvolle Planung wichtig das Baufenster im Norden auszunutzen. Dieses ist dort breit genug, um ein gebietstypisches Einfamilienhaus mit einer Doppelgarage unterzubringen. Mit dieser neuen Bebauungsplanung würde mein Grundstück für mich nahezu wertlos werden. Ich brauche keinen 6 m tiefen Vorgarten im Norden, der mir nur Arbeit, jedoch keinen Nutzen bringt und dessen vergeudete Fläche mir im Süden in meinem äußeren Wohnbereich fehlt. Merkwürdigerweise ist der Streifen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche entlang der Spielberger Straße nur 5 m breit, entlang der Römerstraße sogar nur 4 m!!! Liegt das vielleicht am Verkehrslärm in der Sackgasse Fischerweg, dass man mit der Bebauung weiter zurückbleiben soll? Diese Neuplanung entbehrt jeglicher Logik und Rücksichtnahme auf die vorhandene, gewachsene Bebauung. Beabsichtigt ist offensichtlich, durch erhöhen der GRZ, und anderer Festsetzungen früher genehmigte Überschreitungen der Bauvorschriften unterzubringen!</p> <p>Auf dem Grundstück Fischerweg 9, Flst.: 466 würde ein kompletter Bauplatz beseitigt werden.</p> <p>Durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanentwurfs würde mit ein Planungsschaden von einigen zigtausend Euro entstehen. Ich werde gegebenenfalls die notwendigen Schritte unternehmen, um meine Rechte zu schützen und bestehe darauf, dass die Bebaubarkeit meines Grundstücks erhalten wird und auch die anderen den Gebietscharakter prägenden Festsetzungen beibehalten werden!</p>	<p>Der Baubereich entlang des Fischerwegs wird unter Berücksichtigung des Vorgängerbebauungsplans und der bestehenden Bebauung angepasst.</p> <p>Auch hier wurde der Baubereich zur Entwurfsfassung angepasst.</p> <p>Auf die bisherigen Ausführungen zur Bebauungsplananpassung wird verwiesen.</p>	<p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die großzügigen Flächen außerhalb der Baugrenzen sollen wohl als Ausgleich für die verdichtete Bauweise entlang der Spielberger Straße, sowie auf den Grundstücken Alemannstraße 7 und Römerstraße 6 u. 8 dienen. Dabei wird jedoch die Bebaubarkeit anderer Grundstücke teilweise drastisch eingeschränkt. Unter dem Aspekt der Gleichbehandlung ist das nicht hinnehmbar. Den Planern ist offensichtlich entgangen, dass es sich nicht um die zukünftige Bebauung eines noch zu erschließenden Gebiets handelt. Es handelt sich hier um ein in Jahrzehnten gewachsenes Baugebiet. Der Zweck dieses Entwurfs ist klar durchschaubar. In erster Linie soll der rechtswidrige Döner-Imbiss, sowie andere Überschreitungen zu Gunsten eines Investors zum Nachteil Anderer legalisiert werden. Es gibt außer dem Genannten, keinen nachvollziehbaren Grund für diese Neuplanung. Ein Urbanes Gebiet, in dem die Wohnnutzung „nicht wesentlich störende“ Einrichtungen untergebracht werden können, soll hier in einem faktisch reinen Wohngebiet ermöglicht werden. Eine Familie hat hier wegen den Lärm und Geruchsbelästigung ihre Wohnung schon verkauft und ist weggezogen. Ich habe nicht vor diesem zu folgen!</p>	<p>Auf die bisherigen Ausführungen wird verwiesen. Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Karlsbad ein schlüssiges städtebauliches Konzept mit der Zielsetzung entlang der Spielberger Straße eine Nutzungsmischung zu erreichen, die in der Baunutzungsverordnung als Urbanes Gebiet bezeichnet wird. An dieser Zielsetzung soll festgehalten werden.</p>	<p>An der Zielsetzung des Bebauungsplans wird festgehalten.</p>
08	<p>██████████, Spielbergerstr. 18, mit Schreiben vom 03.08.2020</p> <p>gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplans habe ich als Besitzer des Flurstücks 461/1 Spielbergerstraße 18 Bedenken und Anregungen.</p> <p>Als Besitzer des o.g. Grundstücks habe ich, sowie auch die Mehrheit der Grundstückseigentümer entlang der Spielbergerstraße bzw. Fischerweg, überhaupt keinerlei Interesse bauliche Veränderungen auf dem Grundstück vorzunehmen. Auch der Bebauungsplan, sogenannten Urbanem Gebiet, genannten Vorteile, wie Gewerbliche Nutzung stelle ich in Frage, da es in Langensteinbach an vielen Stellen leer stehende Gewerbeflächen gibt.</p> <p>Meine Anmerkungen zur Bebauungsplanänderung für mein oben genanntes Anwesen betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die aus dem Bebauungsplan vom März 1958 hervorgehende landwirtschaftliche Nutzung des Anwesens die auch in einen neu aufgestellten Bebauungsplan weiter Bestand haben soll. Dies betrifft das Halten von Kleinvieh, Hühner 20 Stück, Kaninchen 10 Stück sowie das Nutzen der vorhandenen Großviehstallungen zur Schweine-,</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme. Der bauliche Bestand genießt Bestandsschutz und kann unverändert bestehen bleiben. Der neue Bebauungsplan mit seiner Zielsetzung greift erst bei Veränderungen. Auf die Begründung Ziffer 1.0 und 5.1, in der die Zielsetzung ausführlich beschrieben ist, wird verwiesen.</p> <p>Im bisher gültigen Bebauungsplan von 1982 war ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine landwirtschaftliche Nutzung war bereits danach nicht zulässig. Eine Haltung von Kleintieren im</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ziegen sowie Schafshaltung für den Eigenbedarf. Das Befahren mit Landwirtschaftlichen Zugmaschinen und das Abstellen von Landmaschinen soll weiterhin erlaubt sein.</p> <p>- Mit der Änderung in ein urbanes Gebiet besteht für mich ein Wertverlust für die gesamte Immobilie, bei einem Verkauf da weitere Wohneinheiten zu errichten nicht möglich ist.</p> <p>Mit der Bebauungsplanänderung sollen baurechtliche Fehler aus der Vergangenheit ins rechte Lot gerückt werden, und dies zu Lasten der Grundstücksbesitzer im oben genannten Gebiet.</p> <p>Beim Nachlesen im Baugesetzbuch unter „das Verfahren der Auslegung“ ist mir aufgefallen, dass nicht darauf Aufmerksam gemacht wird, das nicht fristgerecht eingehende Stellungnahmen während der Auslegungsfrist später unberücksichtigt bleiben können.</p> <p>Die ausgereizte Parkmöglichkeiten an der Spielbergerstraße wird durch oben genanntes Bauvorhaben noch verschärft.</p>	<p>Allgemeinen Wohngebiet war schon bisher nur begrenzt möglich. Bestehende Nutzungen genießen Bestandschutz, die planungsrechtliche Festsetzung einer landwirtschaftlichen Nutzung ist im Urbanen Gebiet laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) allerdings nicht möglich.</p> <p>Im Urbanen Gebiet (GRZ 0,8) besteht eine höhere Ausnutzungsmöglichkeit der Grundstücksfläche als im Allgemeine Wohngebiet (GRZ 0,4). Von daher bestehen nicht weniger, sondern mehr Möglichkeiten für eine bauliche Ausnutzung. Ein Wertverlust wird dadurch nicht gesehen, auch wenn im Urbanen Gebiet eine (allerdings nicht gleichwertige) Mischung von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung laut BauNVO erforderlich wird.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan deutlich vergrößert.</p> <p>Auf die in der Begründung enthaltenen städtebaulichen Zielsetzung wird verwiesen.</p> <p>Dieser Hinweis ist erst bei der einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB notwendig und wird zu diesem Zeitpunkt erfolgen.</p> <p>Es steht kein konkretes Bauvorhaben im Raum.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur Offenlage erfolgt eine ordnungsgemäße Bekanntmachung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grundsätzlich sind wir mit der neuen Änderung des Bebauungsplans nicht einverstanden, da dies nur Nachteile für uns und nachfolgende Eigentümer hat.</p>	<p>Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich durch die Planung nicht nur Nachteile. Die Grundflächenzahl wurde erhöht und die Baubereiche wurden vergrößert. Auch künftige Nutzungsoptionen werden erweitert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>09</p>	<p>██████████ Fischerweg 5, Schreiben vom 29.07.2020</p> <p>es ist schade, dass den Bürgern zu den textlichen Ausführungen keine Plangrundlage vom Bebauungsplanentwurf mit einer Maßstabsleiste zur Verfügung gestellt wurde. Die verkleinerten, nicht maßstabsgetreuen Plangrafiken erschweren das Verständnis der dargelegten Lösung.</p> <p>Die verwendete Flurkarte gib den Gebäudebestand bis etwa 2018 wieder, neuere Gebäude fehlen in der Darstellung. Somit können die jüngeren Bauwerke dieses Gebiets nicht mit der Entwicklungslogik verglichen werden, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vorgeschlagen wird.</p> <p>In den Texten zum Bebauungsplanentwurf wurde vermerkt, dass folgende Daten/Informationen in einer weiteren Entwurfsfassung vorliegen würden. In der ausgelegten Fassung vom 15.04.2020 fehlen diese Angaben. Dies sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Messwerte zu Freizeit- und Straßenlärm</li> <li>2. Angaben zu den bestehenden Wohneinheiten entlang Abschnitt Spielberger Straße.</li> <li>3. Die Bezugshöhen zur Ermittlung der grundstücksbezogenen Gebäudehöhe</li> <li>4. Zulässigkeit / Umfang von Aufschüttungen und Abgrabungen</li> <li>5. Verortung, der passiven Schallschutzmaßnahmen. Zusätzliche Orientierung zum Verständnis des Entwurfs böten folgen Informationen</li> <li>6. Demographische Werte: Einwohnerdichte und konkretere Angaben zu bestehenden Gewerben im Gebiet sowie Angaben zu Anfragen bei der Gemeinde von Unternehmern, die eher geringe Flächen für ihre Unternehmungen suchen.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan in Originalgröße lag im Bauamt aus.</p> <p>Es ist richtig, dass die Entwicklung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 465/1 (Neubau eine Wohnhauses) nicht in der Katastergrundlage enthalten ist, da dieser Neubau noch nicht vom Vermessungsamt in das Kataster überführt wurde. Der Neubau wurde „händisch“ in die Katastergrundlage eingepflegt.</p> <p>Diese Angaben sind nun in der Entwurfsfassung enthalten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aufgrund der fehlenden Informationen sind einige Entwurfsentscheidungen leider nicht nachvollziehbar. Und die angedachte Bebauung kaum greifbar in ihrem Ausgestaltungsmöglichkeiten.</p>		
	<p>Parkraumknappheit im Konflikt mit der übergeordneten Versorgungsfunktion Da die Gemeinde bisher keine Stellplatzsatzung verabschiedet hat, ist schwer abzuschätzen, wie mit nachweisenden, aber fehlenden Stellplätzen umgegangen wird, wo fehlender Parkraum langfristig hergestellt und verfügbar sein könnte. Möglicherweise führt das Parken auf umliegenden Parkplatzflächen zu weiteren Konflikten.</p> <p>Die erscheint mir besonders wichtig, weil die Gemeinde die Versorgungsfunktion des Straßenabschnitts Spielberger Straße über die angrenzenden Gebiete hinaus betont. Der Straßenabschnitt soll demnach Ziel von mehr Fahrzeugen sein.</p> <p>Im Parkplatzangebot drückt sich die Wertschätzung für Kunden, Mitarbeiter und Anwohner aus, die es gewohnt sind, sich mit dem Auto zu bewegen. Nur mit einem angemessenen Angebot von privatem und öffentlichen Parkraum sowie ausreichend dimensionierten Nebenflächen auf den Grundstücken, z.B. zum Lagern des Mülls, kann sichergestellt werden, dass das übergeordnete Entwicklungsziel, den Wirtschaftsstandort Langensteinbach zu stärken, auch tatsächlich verfolgt werden kann.</p> <p>Die Parkraumsituation muss über das Bebauungsgebiet hinaus betrachtet werden. Die Konsequenzen aus einem erhöhten Verkehrsaufkommen/Parkraumbedarf müssen berücksichtigt werden hinsichtlich der Schwimmbadnutzung und des Parkplatzbedarfs für den Kurfürstenbad-Komplex.</p>	<p>Eine Stellplatzsatzung liegt zwischenzeitlich vor. Mit der Planung wurden Vorkehrungen getroffen, dass der benötigte Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken unterzubringen ist.</p> <p>Es ist nicht zu erwarten, dass sich durch die geplante Nutzung der Verkehr spürbar erhöht. Denn sowohl die Bauaktivität entlang der Spielberger Straße als auch die Anzahl der gewerblichen Einheiten in den Gebäuden im Urbanen Gebiet wird unter Berücksichtigung der anzutreffenden Strukturen und Grundstücksverhältnisse überschaubar bleiben. Es könnte theoretisch auf neun Baugrundstücken zu einer Bebauung im Urbanen Gebiet mit einer Mischung aus Wohnen und kleineren Gewerbeeinheiten kommen. Im Verhältnis zum vorhandenen Verkehrsaufkommen sind deshalb nur geringe Verkehrszunahmen zu erwarten.</p> <p>Ein erhöhter Stellplatzbedarf ist berücksichtigt. Die Gebäude im Urbanen Gebiet sind mit 5 m Abstand zur Spielberger Straße geplant, so dass vor den Gebäuden eine Senkrechtaufstellung möglich ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	Nutzungskategorie Urbanes Gebiet (MU) und Stellplatzbedarf		Kenntnisnahme

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Nutzungsunterschiede zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Urbanem Gebiet (MU) – wenn man die von vornherein ausgenommenen Nutzungen mit berücksichtigt – beschränken sich auf die Nutzungen „Bürogebäude“ und „gastronomische Betriebe“. Somit sieht die Gemeinde eine Entwicklungsmöglichkeit in der Ansiedlung dieser Betriebe bzw. Errichtung dieser Räume.</p> <p>Die Gemeinde selbst sieht die hohe Auslastung von Stellplätzen entlang den Straßen mit Sorge. Der Stellplatznachweis für gastronomische Betriebe beläuft sich auf einen Stellplatz je 6-12 qm Gastraum, bei Gebäuden mit Büro-, Praxis- und Verwaltungsnutzung muss ein Stellplatz je 100 qm Fläche nachgewiesen werden, bei starkem Besucherverkehr, z.B. bei Arztpraxen, erhöht sich der nachzuweisende Parkplatzbedarf auf ein Stellplatz je 70 qm Fläche (Quelle: Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze, VwV Stellplätze, vom Mai 2015)</p> <p>Die Stellplatzverfügbarkeit ist für Gewerbetreibende und Bauinvestitionen ein wichtiges Indiz dafür, ob ein Gewerbe /eine Gebäudenutzung / ein Geschäftsmodell überhaupt an Ort und Stelle machbar ist.</p> <p>Um die die Eigentümer der Grundstücke vor wirtschaftlicher Fehlentwicklung zu schützen, sollte geklärt werden, wie mit dem Stellplatznachweis – grundsätzlich und nicht ausnahmebezogen – umgegangen wird:</p> <p>Dadurch ließe sich abschätzen, ob überhaupt die Festschreibung von gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu einem prosperierenden Nutzungskonzept beiträgt oder ob schlecht gehende Unternehmungen und Leerstände daraus resultieren.</p> <p>Dadurch ließe sich des Weiteren abschätzen, ob überhaupt die gewerbliche Nutzung, Bürogebäude und gastronomischer Betrieb, in dieser Ortsrandlage eine Chance haben und die Nutzungskategorie Urbanes Gebiet angemessen ist.</p>	<p>Die Nutzungsart Urbanes Gebiet hat einen deutlich weitergehenden allgemeinen Zulässigkeitskatalog und geht über die Versorgung eines Allgemeinen Wohngebiets hinaus. Der vorgenommene Vergleich kann deshalb so nicht gezogen werden.</p> <p>Die Frage des baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs wird regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Bebauungsplanverfahren kann der Stellplatzschlüssel für gewerbliche Einheiten nicht verändert werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Struktur in Bezug auf die vorhandenen Bebauung, den Grundstückszuschnitten und den privaten Interessen ist davon auszugehen, dass sich die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten in eher kleinräumigem Rahmen bewegen werden.</p> <p>Die Planung wurde angepasst. Einschränkungen für das Erdgeschoss sind entfallen.</p> <p>Zur städtebaulichen Zielsetzung und Angemessenheit siehe Begründung Ziffern 1 und 5.1</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung wie beschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Des Weiteren ist zu klären in wie weit der Stellplatznachweis für Wohnungen im Wettbewerb um Parkraum für das Gewerbe steht. Für das Allgemeine Wohngebiet führen Sie aus, dass fehlender Stellplatzraum zur Reduzierung der zulässigen Wohneinheiten führt. Für die Nutzungskategorie Urbanes Gebiet sehen Sie keine vergleichbare Einschränkung vor. Und Sie legen auch nicht fest, in wie weit Wohnraum reduziert wird, wenn aufgrund von</p>	<p>Es ist Sache der privaten Grundstückseigentümer, welche Nutzungen unter Berücksichtigung des notwendigen privaten Stellplatzbedarfs im Urbanen Gebiet angestrebt und umgesetzt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gewerbeansiedlung hoher Parkraumbedarf besteht – oder allgemein formuliert: Sie lassen offen, welche Nutzung, Wohnen oder Gewerbe, in der Parkraumkonkurrenz bevorzugt werden würde.</p>	<p>Wenn die baurechtlich notwendigen Stellplätze nicht auf den privaten Grundstücken unterzubringen sind, ist ein Mittel der Wahl, die Anzahl der Wohneinheiten zu reduzieren oder gegebenenfalls die gewerbliche Einheit zu verkleinern. Damit werden weniger Stellplätze erforderlich. Auch im Urbanen Gebiet sind alle baurechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Die Ausnutzung eines Grundstücks steht somit immer im Verhältnis zum Nachweis des baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs, auf das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe kommt es dabei nicht an. Das bleibt dem Grundstückseigentümer vorbehalten.</p>	
	<p>Nutzungskategorie Urbanes Wohnen  Die Kategorie Urbanes Wohnen dient im städtischen Umfeld dazu, Wohn- und Gewerbenutzung nebeneinander zu entwickeln, ohne anteilige Nutzungsfestschreibung. Ziel einer solchen Nutzungsmischung ist, dass durch die kürzeren Wege zwischen Arbeit, Wohnen und Freizeitgestaltung die Nachfrage häufiger im Quartier bleibt und die natürlichen Umweltbedingungen sich verbessern, da weniger Verkehr, geringerer Parkplatzbedarf für den ruhenden Verkehr etc. erwartet werden. Der Gebäudebestand kann flexibel genutzt werden. Des Weiteren können dadurch Flächen entsiegelt werden und anderweitig genutzt werden.  (Mustereinführungserlass der Bauministerkonferenz, Stellungnahme des BDLA zur Gebietskategorie Urbanes Gebiet). Andererseits wird eine höhere Lärmtoleranz – tagsüber und nachts – von den Bewohnern und Nutzern erwartet.</p> <p>Ein wichtiges Prinzip in einem solchen Gebiet ist, dass sinnvolle Ausweichmöglichkeiten für typische, alltägliche Verrichtungsmuster verfügbar sind, z.B. durch die Nutzung alternativer Mobilitätsarten- und konzepte. Erst auf diese Weise entsteht der gewünschte Effekte, dass bestehende Strukturen besser genutzt werden können. Die Nachverdichtung sollte demnach diese Gebietslogik und Nutzungsflexibilität unterstützen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf verwiesen, dass es für zulässig gehalten wird, die Gebietsart Urbanes Gebiet auch in Gemeinden mit geringerer städtischer Prägung – wie im vorliegenden Fall - zu verwenden. Dort sind andere Maßstäbe anzulegen als in großen Städten. Die vorliegende Planungskonzeption für das hier geplante Urbane Gebiet ist der Begründung zu entnehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die angedachte Nutzungskategorie Urbanes Gebiet ist auf den wenigen Quadratmetern und durch den ungeschickten Zuschnitt des vorgesehenen Gebietsabschnitts in Ortsrandlage kaum vorstellbar.</p> <p>Es würden Grünstrukturen zerstört, welche dem – bisher nicht ausreichen qualifizierten – Straßen und Freizeitlärm ausgesetzt sind. Grünstrukturen werden jedoch nicht durch Lärmimmissionen in ihrer Bedeutung degradiert, die psychologischen Effekte, die Reduzierung von Staub- und Wärmebelastung bestehen weiterhin und machen die bestehende Grünstrukturen wertvoll.</p> <p>Die Anreize, sich im Quartier aufzuhalten oder aus anderen Gebieten sich hier für den Aufenthalt einzufinden, wird nicht durch ein paar Gewerbebetriebe ganzjährig herbeigeführt. Ein temporärer Anziehungsmagnet besteht über die Sommermonate bei Schwimmbadöffnung. Aufenthaltsqualität entstünde in diesem Zeitraum jedoch längs zur Straße. Und dieser Raum ist laut Entwurf, ganz und gar dem Verkehr vorbehalten.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass statt einer Entlastung von Immissionen, Lärm, Geruch, Luftschadstoffen, Feinstaub, durch die notwendige und im besten Fall auch bestehende Kundennachfrage aus weiter entfernten Ortsteilen und anderen Orten die Umweltbelastung steigt. Dies bedeutet für das unmittelbar angrenzende Allgemeine Wohngebiet eine Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität.</p> <p>Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ist am Ortsrand einer ländlich eingebetteten Ortschaft ein Experiment, es fehlen Gerichtsurteile und Erfahrungen mit dieser Kategorie. Deswegen bitte ich Sie eindringlich, eine gute, fundierte Planungspraxis nicht für kurzfristige Ziele zu opfern. Die Kosten einer Fehlplanung müssten die Grundstückseigentümer, Unternehmer und deren Mitarbeiter bezahlen.</p>	<p>Das wird anders gesehen. Ähnlich wie in einem Mischgebiet kann ein Nutzungsmix auch auf kleinen Grundstücken in kleineren zweigeschossigen Einheiten gewährleistet werden, analog zu den im Ort anzutreffenden Strukturen, ohne dass damit unverträgliche Belastungen hervorgerufen werden. Dass Urbane Gebiete in größeren Städten anders aufgestellt sind, steht außer Frage. Die BauNVO differenziert aber nicht zwischen Städten und Gemeinden. Auch in Gemeinden wird das Instrument MU aber für tauglich und einsatzfähig gehalten.</p> <p>Dass durch das Urbane Gebiet entlang der Spielberger Straße eine andere Struktur entstehen kann wird gesehen und ist städtebauliches Ziel. Dass durch eine solche kleinteilige neue Bebauung entlang der Spielberger Straße aber eine nachhaltige Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität einhergehen soll, wird so nicht gesehen.</p> <p>Für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gibt es weder Vorgaben für die Größe eines Plangebiets noch die Einschränkung, dass diese Nutzungsart z. B. nur in Städten anwendbar wäre. Letztendlich ist für die Festsetzung eines Urbanen Gebiets die städtebauliche Zielsetzung ausschlaggebend und die Aussicht darauf, dass dieses städtebauliche Ziel erreicht werden kann. Für die vorliegende Planung ist beides gegeben. Diesbezüglich wird auf die Begründung Ziffern 1.0 und 5.1 verwiesen.</p>	<p>Die in der Begründung enthaltene städtebauliche Zielsetzung wird als erreichbar eingestuft.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	<b>Stellungnahme</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<p>Lärmschutz durch Bebauung Die Bebauung entlang der Spielberger Straße wird auch damit begründet, dass auf diese Weise für einen ausreichenden Lärmschutz des rückgelagerten Gebiets, dem Allgemeinen Wohngebiet, gesorgt wird.</p> <p>Da im Entwurf die Angaben zur tatsächlichen, aktuellen Lärmbelastung fehlen, ist der Planungsgewinn, der im Entwurf dargelegt wird, nicht gesichert.</p> <p>Durch die Bebauung und die Verwendung harter Materialien sowie einer fehlenden Durchgrünung in Richtung der hinteren Grundstücksteile, wo das Allgemeine Wohngebiet angedacht ist, ist zu erwarten, dass der Schall in die eigentlich zu beruhigenden Wohngebiete tiefer eingetragen wird.</p> <p>Dieser Sachverhalt ist zu überprüfen. Eine Planung, die das Gegenteil von dem in Aussicht stellt, was sie möglicherweise bewirkt, kann nicht das Ziel der Gemeinde sein.</p>	<p>Die Bebauung wird nicht damit begründet. Sie führt aber genau zu diesem Effekt, wie das Lärmgutachten zeigt.</p> <p>Das zwischenzeitlich erarbeitete Lärmgutachten ist dem Bebauungsplanentwurf beigelegt und bestätigt die Annahmen.</p> <p>Diese Annahme ist nicht richtig. Auf die Ausführungen der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Emissionen und Immissionen Des Weiteren wäre es wünschenswert, dass die olfaktorischen Emissionsquellen, z.B. professionelle Küchen, hinsichtlich ihrer Wirkung auf die Umgebung auch von der Verwaltung als Störung und Beeinträchtigung wahrgenommen werden. Die Geruchswahrnehmung ist individuell und unterschiedlich ausgeprägt. Gerüche sind mit individuellen Eindrücken und Erinnerungen verbunden. Aus diesem Grund sind olfaktorische Sinneseindrücke starke Trigger für Emotionen, situative Erinnerung und körperliche Reaktionen.</p> <p>Eine belastende Geruchssituation verhindert den Aufenthalt im Freien, verändert das Lüftungsverhalten und verdirbt im Übrigen auch die Nachfrage nach den geruchsintensiven Produkten. Es wäre deswegen von der Verwaltung zu klären, mit welchen zuverlässigen Instrumenten sie die olfaktorischen Immissionen, die von Betrieben freigesetzt werden, bewerten will und welche nachbarschützenden und gebietsschützenden Maßnahmen für Wohnungen und Gärten in der Umgebung zu erwarten sind. Gärten, die für den Aufenthalt angelegt werden, sind in einem solchen geruchsbelasteten Umfeld nicht immer für den Aufenthalt nutzbar. Durch Restaurantküchen belastete Wohnhäuser können von vielen Menschen nicht bezogen werden, weil die Geruchskulisse zu intensiv ist. Ähnliches gilt für die Nachbarschaft oder Hofgemeinschaften von Restaurants und Bürogebäuden. Auch dieser wirtschaftliche Aspekt ist</p>	<p>Auf der Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind Nutzungsarten festgesetzt, die eine Abstufung vom Urbanem Gebiet zum Wohngebiet beinhalten. Eine solche Nutzungsabstufung ist aus planungsrechtlicher Sicht möglich und erfüllt den Grundsatz des § 50 BImSchG. Danach sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Beide Gebiete dienen dem Wohnen. Im Allgemeinen Wohngebiet wird vorwiegend gewohnt. Im Urbanen Gebiet wird gewohnt und es sind weitere Nutzungen wie Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	zu berücksichtigen, wenn man gastronomische Betriebe und Bürogebäude auf engem Raum ermöglichen will.	Die Beurteilung von Lärm und Geruch im Einzelnen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.	
	Da die Lärmtoleranz im Urbanen Gebiet tagsüber und nachts deutlich höher ausfällt als die Toleranzgrenze im unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet ist auch hier die Frage, wie die unmittelbare Nachbarschaft dieser beiden Nutzungskategorien überhaupt im Alltag funktionieren kann. Wie werden die Bewohnerinteressen der ruhigeren Gebiete geschützt und die weit geringeren Lärmtoleranzgrenzen eingehalten?	Nutzungen im Urbanen Gebiet MU müssen mehr Lärm hinnehmen. Es darf mehr Lärm auf die dortigen Nutzungen einwirken. Im Allgemeinen Wohngebiet darf aber nur der Lärm ankommen, der nach TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Gewerbliche Nutzungen im Urbanen Gebiet haben dafür Sorge zu tragen.	Kenntnisnahme
	Allgemeines Wohngebiet Die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet unterscheiden sich in der Tiefe, wenn man den Plan betrachtet, obwohl das Baufenster mit 18 m Tiefe textlich angegeben wird. Diese Abweichung kommt besonders in den Bereichen entlang der Römerstraße / Fischerweg bei den Flurstücken 466, 465/1 und 465/2 zu tragen. Plangrafik und Text sollten in diesem Punkt keine unterschiedlichen Interpretationen zulassen. Die Plangrafik sollte mit den textlichen Bestimmungen übereinstimmen, die Einheitlichkeit der Festlegungen im ganzen Gebiet sollte gewährleistet sein.	Die Baubereiche wurden zur Entwurfsfassung angepasst und sind zwischenzeitlich auch vermasst. Baubereiche können aber größer sein, als das Gebäude selbst. Denn mit den Baubereichen soll eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung verbleiben.	Berücksichtigung wie beschrieben.  Kenntnisnahme
	Städtebauliche Dominante am Feldrand Sollten die Flurstücke 466, 465/1 und 465/2, ggf. 492 eines Tages einem Eigentümer gehören, könnte es zu einer massiven baulichen Verdichtung an dieser Stelle kommen. Eine solche städtebauliche Dominante wäre in dieser exponierten Lage, im Übergang zum Außenbereich und zur offenen Landschaft unangemessen. Bereits zwei Wohnkomplexe im Allgemeinen Wohngebiet gibt es, die sich deutlich durch die Wohnungsdichte und Gebäudetypologie von den übrigen Bebauungen unterscheiden und im Entwurf zum neuen Bebauungsplan abweichende Planungsfestsetzungen (WA 2 und WA 3) erhalten haben. Eine weitere massive Struktur dieser Art wäre an der bezeichneten Stelle	Durch die Begrenzung der Anzahl der WE und durch die abweichende Bauweise (nicht tiefer und breiter als 18 m) können nur überschaubare Gebäudegrößen entstehen, auch für den Fall, dass mehrere Grundstücke zusammen gelegt werden.	Kenntnisnahme

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	(Flurstücke 466, 465/1 und 465/2, ggf. 492) nicht wünschenswert, möglicherweise jedoch durchsetzbar. Eine solche Entwicklung wäre sehr bedauerlich und sollte unterbunden werden.		
10	<p>■■■■■■■■■■ Fischerweg 7, mit Schreiben vom 06.08.2020</p> <p>wir begrüßen es grundsätzlich, dass die Gemeinde Karlsbad die Öffentlichkeit / die betroffenen Bürger frühzeitig über den Planentwurf „Badwiesen“ informiert.</p> <p>Hierzu haben wir folgende Anmerkungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Einlassung der Gemeinde, eine sogenannte Nachverdichtung entlang der Spielberger Straße zu ermöglichen, ist irreführend, da auch massiv in das angrenzende Wohngebiet eingegriffen werden soll.</li> <li>Diese nähere Umgebung/das angrenzende Wohngebiet, dem auch unser Haus zuzuordnen ist, ist eindeutig durch einzelne Wohnhäuser in offener Bauweise gekennzeichnet und nicht verdichtet mit größeren Mehrfamilienhäusern bebaut. Die geplante Erhöhung von 0,25 GRZ auf 0,4 GRZ würde unseren Gebietserhaltungsanspruch verletzen und die Eigenart des Baugebiets unzumutbar verändern gem. § 34 BauGB. Ebenso würde die städtebauliche Gestalt (34 § Absatz 5 BauGB) verletzt.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das angrenzende Wohngebiet bleibt als Allgemeines Wohngebiet erhalten und wird auch so festgesetzt. Es wird nicht gesehen, dass in dieses Wohngebiet eingegriffen wird.</p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch bezieht sich auf die Nutzungsart. Die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet bleibt bestehen und wird durch den Bebauungsplan gesichert.</p> <p>Seit Einführung der Baunutzungsverordnung 1990 sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO alle Nebenflächen auf die GRZ anzurechnen. Bei der Neuüberplanung kann es deshalb nicht bei der GRZ von 0,25 verbleiben. Auch nicht unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnungsknappheit ist es verpflichtende Aufgabe der Planung, Nachverdichtungspotentiale zu prüfen und unter Berücksichtigung bestehender Strukturen zu nutzen. Die Eigenart des Baugebiets wird dadurch nicht verändert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Was besonders irritiert und nicht nachvollziehbar ist, ist die angestrebte gemischte Nutzung in Form eines „urbanen Gebietes“ mit mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen. Hier besteht bisher kein Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung, wenn man vom sog. Döner-Imbiss absieht, der für uns Anwohner des Fischerwegs immer wieder zu einer gefährlichen Einfahrtssituation durch rücksichtslos parkende Autos führt. Das ist keine Ausnahmesituation, sondern ein unakzeptabler Dauerzustand von 12 Uhr bis 21 Uhr.</p> <p>4. Der Döner-Imbiss ist also der Fremdkörper und nicht die bisher vorhandene offene Bauweise. Wegen fehlender Parkmöglichkeiten ist nicht ersichtlich, wie weitere Geschäfte bei entsprechender Verkehrssicherheit angesiedelt werden sollen. Ob überhaupt ein Bedarf besteht, sei dahingestellt.</p> <p>5. Eine Verdichtung direkt an der Spielberger Straße mit höheren Baukörpern könnte auch die Lärmsituation in den Fischerweg hinein zu unseren Ungunsten beeinflussen.</p> <p>6. Der Fischerweg selbst ist sehr schmal, verfügt über keine Wendemöglichkeit und keinen öffentlichen Parkraum. Zudem ist die Ausfahrt in die Spielberger Straße wegen der Enge und Unübersichtlichkeit durch parkende Autos erheblich verstärkt. Eine weitere Wohnverdichtung würde diesen „urbanen“ Zustand durch mehr Fahrzeuge weiter verschlechtern. Es ist im Fischerweg bekanntlich kein nennenswerter öffentlicher Parkraum vorhanden. PKW-Begegnungsverkehr ist unmöglich. Dies würde keineswegs dadurch geheilt, dass pro Wohnung nur noch 1,5 statt 2 PKW-Stellplätze gefordert werden. Hier würde etwas zurückgebogen, was gerade für den Fischerweg verkehrstechnisch nicht passt.</p>	<p>Die städtebauliche Zielsetzung zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist in der Begründung Ziffer 1.0 und 5.1 ausführlich beschrieben. Darauf wird verwiesen.</p> <p>Die städtebauliche Zielsetzung zur Festsetzung eines Urbanen Gebiets ist in der Begründung Ziffer 1.0 und 5.1 ausführlich beschrieben. Darauf wird verwiesen. Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Der Baubereich ist um 5 m abgerückt, so dass vor den Gebäuden Senkrechtparker angeordnet werden können.</p> <p>Das ist nicht der Fall, wie die vorliegende Schalltechnische Untersuchung zeigt.</p> <p>Das ist bekannt und wurde im Bebauungsplan so beschrieben. Die beengte verkehrliche Situation hat dazu geführt, dass die zulässige Anzahl der Wohneinheiten begrenzt wurde. Mit dieser Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten bei gleichzeitiger Erhöhung der Stellplatzverpflichtung ist zu erwarten, dass der ruhende Verkehr auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden und der Fischerweg den hinzukommenden Verkehr der noch drei unbebauten Grundstücke aufnehmen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>7. Wir haben 2019 neu gebaut und dies wäre auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung nicht hinnehmbar. In der Annahme der Beachtung des § 34 und der Heilung des vorherigen Bebauungsplans haben wir viel in unseren Bau investiert. Uns würde ein erheblicher Planungsschaden entstehen.</p> <p>8. Zusammenfassend können wir nicht nachvollziehen, wie in unserem reinen Wohngebiet, in dem lediglich ein Döner-Imbiss liegt, der strittig ist, ein sogenanntes urbanes Gebiet mit mischgebietstypischer gewerblicher Nutzung übergestülpt werden soll, die das Wohnen „nicht wesentlich“ stören. Damit sind künftige Streitigkeiten/Auseinandersetzungen, was wesentlich und unwesentlich sein wird, förmlich vorprogrammiert. Die Verkehrslage wird teilweise weiter erheblich verschlechtert. Wieso Grünräume durch eine Verdichtung/Urbanisierung gesichert werden, erschließt sich nicht. Nachverdichtung/Urbanisierung geht immer zu Lasten der Grünflächen.</p> <p>Wir bitten seriös zu prüfen, ob der vorherige Bebauungsplan nicht geheilt werden kann. Dies sollte doch die erste Priorität sein, bevor man einen total anders gearteten Bebauungsplan entwirft und gegebenenfalls weiter verfolgt.</p> <p>Aus den genannten Gründen lehnen wir den jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf entschieden ab.</p>	<p>Es ist nicht zu erkennen, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung ein Planungsschaden entstehen würde.</p> <p>Das Urbane Gebiet wird lediglich für die Grundstücke oder Grundstücksteile direkt an der Spielberger Straße bis zu einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich bleibt es bei der bisherigen Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet. Ein Reines Wohngebiet war dort bisher weder beabsichtigt noch festgesetzt.</p> <p>Über die Frage der Zulässigkeit von Nutzungen im Urbanen Gebiet entscheidet die Baurechtsbehörde.</p> <p>Die Verkehrssituation ist jetzt schon durch die Grundstückszufahrten geprägt, jede Ein- und Ausfahrt verlangsamt den Verkehr.</p> <p>Die Auffassung es wird ein <i>“total anders gearteter Bebauungsplan“</i> entworfen wird nicht geteilt. Es verbleibt in der Hauptsache beim Allgemeinen Wohngebiet.</p> <p>Die <i>„Heilung“</i> eines so alten B-Plans ist nicht möglich. Der Bebauungsplan wurde vom Gericht für unwirksam erklärt. Die Erforderlichkeit der Neuplanung ist in der Begründung ausführlich beschrieben. Darauf wird verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
11	<p>██████████ Alemannenstr. 9, mit Schreiben vom 27.07.2020</p> <p>Zunächst möchte ich mich bedanken, dass auf meinem und dem Grundstück meiner Schwester keine öffentlichen Längsparkplätze mehr vorgesehen sind. Die alte Planung war ohnehin rechtswidrig, da sie einen starken Eingriff in unsere Eigentumsrechte bedeutet hatte und auch planerisch fehlerhaft war, weil sie nicht eine einzige Einfahrt für die vier möglichen Bauplätze vorgesehen hatte. Es ist für uns selbstverständlich, dass bei einer künftigen Bebauung ausreichend Garagen- und Stellplätze angelegt werden.</p> <p>Aus unserer Sicht ist im Vorentwurf nur Textziffer 5.0 mit der Begrenzung auf eine Wohnung je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche problematisch.</p> <p>Auf dem Grundstück 459/2 mit 900 m<sup>2</sup> wurden 7 Wohnungen genehmigt und gebaut. Man kann davon ausgehen, dass dies nach dem alten Bebauungsplan zulässig war. Auf den beiden unbebauten Grundstücken sollen künftig auf 1.700 m<sup>2</sup> Fläche gerade einmal fünf Wohnungen, bei Aufteilung in drei Grundstücke mit 660 m<sup>2</sup> maximal sechs Wohnungen zulässig sein. Eine Aufteilung in vier Grundstücke mit 425 m<sup>2</sup> ist unzweckmäßig, weil dann die Grundstücke für die künftige Bebauung zu schmal werden. Aus diesen Zahlen wird deutlich, dass die Nutzungsmöglichkeiten gegenüber dem alten Bebauungsplan massiv eingeschränkt wird. Aus meiner Sicht stellt dies einen Planungsschaden dar, den wir nicht hinnehmen müssen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist für den vorliegenden Bebauungsplan ein wichtiges Instrument zur Steuerung der künftigen Entwicklung. Mit der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten kann eine maßvolle städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, die die beengten Verkehrsverhältnisse berücksichtigt und sich noch in den vorhandenen städtebaulichen Charakter einfügt. An diesem städtebaulichen Ziel soll festgehalten werden. Es ist richtig, dass im Vorgängerbebauungsplan die Zahl der Wohneinheiten nicht beschränkt war. Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplan wäre § 34 BauGB zur Beurteilung von Vorhaben heranzuziehen. Danach könnten sich in Anbetracht der im Quartier bestehenden Mehrfamilienhäuser weitere Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten ansiedeln. Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt um eine geordnete, verträgliche städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Eine solche verträgliche Entwicklung wird nur dann gesehen, wenn</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Da neben den beiden Vollgeschossen auch Staffelgeschosse oder der Ausbau des Dachgeschosses durch Gauben oder Zwerchhäuser zulässig sind, würden wir bei normaler Planung drei Wohnungen entstehen. Auch bei einer mit 660 m<sup>2</sup> recht großen Grundstücksfläche wären nach dem Entwurf aber nur zwei Wohnungen zulässig. Insoweit ist die Planung widersprüchlich. Gerade auch in Hinblick auf erwachsene Kinder oder die Unterbringung von Pflegekräften, wären solche geschlossene Einliegerwohnungen wichtig. Auch erleichtert eine weitere Wohnung, die vermietet werden kann, die Finanzierung.</p> <p>Auf einem Bauplatz von 660 m<sup>2</sup> sollten m.E. drei Wohnungen möglich sein. Am liebsten wäre es mir, wenn man ganz auf die Beschränkung der Zahl der Wohnungen verzichten würde, weil schon durch die Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Begrenzung des Baukörpers auf 18 m die Nutzung hinreichend eingeschränkt ist. Auch in Hinblick auf die bestehende Wohnungsnot ist es keine kluge Entscheidung im Bebauungsplan die Anzahl der Wohnungen zu begrenzen mit der Folge, dass nur wenige große Wohnungen für reiche Menschen gebaut werden dürfen.</p>	<p>die Zahl der Wohneinheiten entsprechend beschränkt wird.</p> <p>Auf den beiden Grundstücken können – je nach Grundstücksaufteilung- entweder drei Grundstücke mit je zwei Wohneinheiten oder zwei Grundstücke mit je drei Wohneinheiten realisiert werden. Ein Widerspruch wird nicht gesehen. Eine solche Entwicklung entspricht dem vorhandenen Charakter und kann verkehrstechnisch vom Fischerweg bewältigt werden. Es ist Aufgabe und Pflicht der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Die Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planungshoheit Bebauungspläne unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erforderlichkeit ändern und anpassen. Dazu gehört auch die Regelung der künftig zulässigen Anzahl an Wohneinheiten. Ein Planungsschaden lässt sich daraus nicht ableiten.</p> <p>Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird auch aufgenommen, um die verkehrlichen Auswirkungen auf den Fischerweg vertretbar zu halten. Ein Verzicht auf diese Regelung kann deshalb nicht empfohlen werden.</p> <p>Mit der hier vorliegenden Innenentwicklung ist zur Sicherung der Freiraumqualität, zur Sicherung der Bewältigung des Verkehrs und unter Berücksichtigung der genehmigten Wohneinheiten in den bestehenden Gebäuden, die den Charakter im Plangebiet widerspiegeln, nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich. Bauliche Entwicklungen an anderen Stellen im Gemeindegebiet zeigen, dass</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss Gemeinderat unter Berücksichtigung Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Man könnte aber auch durch eine kleine Änderung der Formulierung ein zufriedenstellendes Ergebnis erreichen: Für die ersten 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind 2 Wohnungen, für jede weiteren angefangenen 400 m<sup>2</sup> ist eine weitere Wohnung zulässig. Dies wäre auch deshalb sinnvoll, weil es durchaus denkbar ist, das ein Bauherr mit 395 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, das Bedürfnis hat, zwei Wohnungen zu errichten. Es wäre einfach nicht sachgerecht dies zu verweigern und würde sicher zu unnötigen rechtlichen Auseinandersetzungen führen.</p> <p>Ein befreundeter Architekt hat mir gesagt, dass er in fast 50 Jahren Berufstätigkeit noch nie einen Bebauungsplan gesehen hat, der die Anzahl der Wohnungen so rigide eingeschränkt hat wie dieser Entwurf.</p> <p>Es würde mich sehr freuen, wenn die Verwaltung und/oder der Gemeinderat bei diesem Punkt zu einer sachgerechten Lösung kommen würde.</p>	<p>das Maß halten ein sehr wichtiges städtebauliches Kriterium ist. Die Wohnungsnot ist bekannt, allerdings kann dieses Argument nicht dazu führen, von einer qualitätvollen und maßvollen Innenentwicklung Abstand zu nehmen, die die bestehende Struktur und Erschließung im Blick hat.</p> <p>Die vorgeschlagene Formulierung würde dazu führen, dass aus dem genannten Grundstück z. B. vier Grundstücke mit je 425 m<sup>2</sup> gebildet werden könnten. Es wären pro Grundstück 3 WE zulässig, so dass in Summe 12 Wohneinheiten und somit eine Verdoppelung der Anzahl an Wohneinheiten – im Vergleich zur bisherigen Festsetzung - möglich wäre. Bei einer Einteilung in drei Grundstücke mit je 566 m<sup>2</sup> könnten 9 WE entstehen. Auch am Ende der Römerstraße ist ein großes mindergenutztes Grundstück anzutreffen, so dass sich auch hier eine nicht gewünschte Erhöhung der Wohneinheiten ergeben könnte, wenn man dem Vorschlag folgen würde. Genau das ist aber nicht Ziel der Planung. Der Vorschlag soll deshalb nicht weiter verfolgt werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf die bisherigen Ausführungen wird verwiesen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der Ausführungen soll es bei den im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Verhältniszahlen bleiben.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
12	<p>██████████ Hauptstraße 10, 67365 Schwegenheim, mit Schreiben vom 15.09.2020</p>		

