

Fachbereich Stadtplanung und Vermessung

III 61-1 Ba

Bebauungsplan „Lichtenbergstraße“ Nr. 083/02

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung 20.07.2010 - 20.08.2010

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Regierungspräsidium Freiburg	09.08.2010	<p>Geotechnik Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Kartenwerk „Stadt Ludwigsburg Bauen und Grundwasser“ im Übergangsbereich der Verbreitung von Gesteinen des Unterkeupers zu Gesteinen des Oberen Muschelkalks, die geringmächtig (Größenordnung: 2,00 m) von Löß oder Lößlehm überdeckt sind. Verkarstungserscheinungen, wie uneinheitliche Baugrundverhältnisse oder Erdfälle, sind nicht gänzlich auszuschließen. In der Geologischen Karte ist ein Erdfall 200,00 m nördlich des Planungsgebietes verzeichnet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt innerhalb des mit Gutachten des LGRB vom 19.02.2009 vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzge-</p>	<p>Die Hinweise werden in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Eine Begrenzung der Bohrtiefe ist in einem Bereich von ca. 70,00 m vorge-</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>bietet „Hoheneck“. Aus Gründen des Heilquellenschutzes gelten Bohrtiefenbeschränkungen für Erdwärmesonden. Auf den Leitfaden für Erdwärmesonden wird verwiesen (UM, 2005).</p>	<p>sehen. Jedoch ist vor Baubeginn die tatsächliche Bohrtiefe im Einzelfall genau zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p>
2	Regierungspräsidium Stuttgart	11.08.2010	<p>Denkmalpflege Es wird gebeten den Hinweis auf § 20 DSchG einzufügen.</p> <p>Raumordnung Es wird darauf hingewiesen, dass nach Plansatz 2.4.8 (G) des Regionalplans bzw. 2.4.0.8 (Z) der (derzeit noch) nicht rechtsverbindlichen Regionalplanfortschreibung im Mittelzentrum Ludwigsburg eine Bruttowohndichte von 80 Einwohnern pro Hektar erreicht werden soll. Dies kann durch einen Ausgleich höherer Verdichtung mit geringerer Verdichtung erreicht werden. Entscheidend ist dass in der Summe die vorgegebenen Dichtewerte eingehalten werden. Entscheidend ist jedoch, dass in der Summe die vorgegebenen Dichtewerte eingehalten und damit die Flächeninanspruchnahme reduziert werden kann. Einzelplanungen sind in diesem Sinne regelmäßig zu überprüfen und nachvollziehbar zu dokumentieren.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung, wenn möglich auch in digitalisierter Form, im Originalmaßstab zugehen zu lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Textteil aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dieses Thema geprüft und berücksichtigt werden.</p> <p>Nach Inkrafttreten erhält das Regierungspräsidium die gewünschten Unterlagen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
3	Deutsche Telekom	12.08.2010	<p>Im Grundstück 9036/1 befindet sich eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG, die zukünftig in einem Baugrundstück liegen soll. Es wird beantragt, die Leitung und das gesamte 1,00 m breite Leitungsrecht nach § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zugunsten der Deutschen Telekom AG zu belasten.</p> <p>Es wird darum gebeten, über den Beginn und den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich das örtliche Bezirksbüro zu informieren, damit die Maßnahmen rechtzeitig koordiniert werden können.</p>	<p>Die Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom wird durch ein Leitungsrecht (LR 1), wie dem beige-fügten Plan zu entnehmen ist, gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Bebauungsplanrelevant.</p>
4	Verband Region Stuttgart	17.08.2010	<p>Auf die anzustrebenden Dichtewerte wie sie in Kapitel 2.4 des geltenden Regionalplans aufgeführt sind wird hingewiesen.</p> <p>Angeregt wird, Anlagen für die solare Energienutzung an oder auf den Gebäuden ausdrücklich zuzulassen.</p>	<p>Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird dieses Thema geprüft und berücksichtigt werden.</p> <p>Nach dem Bau- und Planungsrecht sind Solaranlagen zulässig und entsprechend dem Planungskonzept wünschenswert. Solaranlagen entsprechen weiterhin den städtischen Zielen des Stadtentwicklungskonzepts sowie insbesondere des Gesamtenergiekonzepts.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
5	Landratsamt Ludwigsburg	27.08.2010	<p>Naturschutz Die Grundsätze einer umweltfreundlichen Beleuchtung sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt werden (NAV- Lampen, nach unten gerichtete Leuchten, für Insekten ungefährliche Gehäuse usw. nicht heiß werdende Lampen und Leuchten).</p> <p>Wasserwirtschaft und Bodenschutz Komm. Abwasser und Oberflächengewässer Für die Bereiche mit Satteldach wird angeregt, für jedes Gebäude als Ersatz für die Dachbegrünung eine offene Ableitung des Dachflächenwassers auf dem eigenen Grundstück über eine flache Mulde von 5 bis 10 cm erhöhten Überlauf in die Kanalisation festzusetzen. Sofern die Muldenfläche ca. 10% der Dachfläche aufweist, wird davon ausgegangen, dass ein ähnlicher Effekt wie bei der Dachbegrünung erzielt wird. Die Bepflanzung der Mulde ist dabei beliebig. Denkbar sind auch Zisternen mit oder ohne Brauchwassernutzung.</p>	<p>Da sich das Gebiet in ein Bestandsgebiet einfügt, werden bezüglich der Beleuchtung keine besonderen Festsetzungen getroffen. Die bestehende Beleuchtung wird genutzt. Darüber hinaus verwendet die Stadt Ludwigsburg ohnehin standardmäßig umweltfreundliche Beleuchtungsmittel.</p> <p>Zur Minderung des Niederschlagsabflusses wird festgesetzt, daß die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Private Zufahrten, Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden.</p> <p>Weiterhin werden Zisternen mit Brauchwassernutzung empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</p> <p>Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung „Solebrunnen Hoheneck“, sowie in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ludwigsburger Trinkwasserfassung im Neckartal. Eine Nutzung regenerativer Energien in Form von tiefen Erdsondeanlagen ist im gesamten Baugebiet grundsätzlich nicht zulässig, da diese die Brunnen beeinträchtigen können. Oberflächennahe geothermische Anlagen mit ausreichend Abstand zu den Schichten des Muschelkalks sind ausführungsfähig.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes sollten folgende Punkte aufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. - Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. - Maßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefgründungskörper, Verbaukörper, oberflächennahe geothermische Anlagen) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. <p>Altlasten</p> <p>Für den Planbereich liegen uns keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.</p>	<p>Eine Begrenzung der Bohrtiefe ist in einem Bereich von ca. 70,00 m vorgesehen. Jedoch ist vor Baubeginn die tatsächliche Bohrtiefe im Einzelfall genau zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches verlief der Feldweg (FW 527/1), der ursprünglich der Landwirtschaft diente. Mit dem Bebauungsplan „Hoheneck Nord“ Nr.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Bodenschutz</p> <p>Unter den Hinweisen im Bebauungsplan ist folgender Eintrag vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. Beiblatt). Das Beiblatt ist den genehmigten Bebauungsplanunterlagen beizufügen. 	<p>083/01 wurde dieser als öffentliche Grünfläche überplant. Das Büro Peter Bergmann (Geotechnik) hat den Prüfauftrag erhalten, ob der Feldweg seiner Zeit entsprechend zurückgebaut wurde und welche Beschaffenheit der Boden in diesem Bereich aufweist.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in der Karte „Fliegerschäden in Ludwigsburg im 2. Weltkrieg“ im Bereich einer Verdachtsfläche. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird beauftragt eine Luftbildauswertung durchzuführen, um im Anschluss eine Aussage bezüglich des Kampfmittelverdachts zu treffen.</p> <p>Der Hinweis wird in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Das Beiblatt wird der Bebauungsplanakte beigelegt.</p>

	Träger öffentlicher Belange	Datum des Schreibens	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
6	Stadtentwässerung Ludwigsburg	15.07.2010	<p>Es besteht grundsätzlich Rückstaugefahr unterhalb der Rückstauenebene. Wir verweisen auf die Abwassersatzung der Stadt Ludwigsburg. Grundsätzlich ist für die Gebäude- und Grundstücksentwässerung und insbesondere für die Rückstausicherung DIN 1986 und DIN EN 12056 maßgebend.</p> <p>Gemäß dem Allgemeinen Kanalisationsplan geht das Plangebiet mit einem mittleren Versiegelungsgrad von ca. 65% in die Berechnung ein. Aufgrund der bereits heute vorhandenen hohen Auslastung des Kanalnetzes sollte nach Abschluss der zukünftigen Bebauung der Befestigungsgrad der Bebauung soweit wie möglich minimiert werden (z. B. durch Regenrückhaltung mittels Dachbegrünung, Zisternen oder durch Versickerung mittels Mulden/Rigolen, Rasengittern, versickerungsfähigem Pflaster).</p> <p>In der Lichtenbergstraße sind Alleebäume vorhanden. Bei der Verlegung der Abwasseranschlussleitungen der Grundstücke sollte auf einen fachgerecht ausgeführten Schutz gegenüber Einwurzeln geachtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in den Hinweisteil des Textteiles aufgenommen.</p> <p>Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (Pflanzgebote, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung, etc.) wird angestrebt das Kanalnetz zu entlasten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Alleebäume entlang der Lichtenbergstraße werden im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gesichert und sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.</p>

II) Öffentlichkeit

Während der der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von den direkt angrenzenden Anwohnern der Wunsch eines gemeinsamen Gesprächs geäußert. Im Rahmen zweier Anwohnerggespräche am 29.09. und 08.12.2010 wurde das Planungskonzept gemeinsam zum Entwurfsbeschluss (VL 010/11 vom 28.01.2011) weiterentwickelt.

Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
<p>Familie Römpke Kocherstraße 9</p> <p>Familie Hunke Kocherstraße 11</p> <p>Familie Keinath Kocherstraße 7</p> <p>Familie Bentele Kochstraße 10</p> <p>Familie Mistele Kocherstraße 13</p> <p>Familie Kempt Reichersthalde 50</p> <p>Familie Tulpan/Nagel Lichtenbergstraße 26</p> <p>Familie Gottwald Kocherstraße 15</p> <p>Ansprechpartner: Hr. Hunke, Kocherstraße 11</p>	<p>20.07.2010</p>	<p>Der Abstand soll dem bisherigen Baubestand im Bereich der anliegenden Straßen entsprechen. Ein Beispiel ist der Abstand durch Grünflächen und Gärten zwischen den Häusern auf dem angrenzenden Flurstück 9043/4 zum Flurstück 9034/3. Es wird gefordert, die bisherige Qualität der Bebauungsdichte bezüglich der Abstände der gartenseitigen Häuserfronten in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Um die gewachsene Struktur wie bisher fortführen zu können, wird darum gebeten, von der Bebauung des Geländes 3 und 4 abzusehen, um so die gegebenen Abstände zwischen den Flurstücken 9043/4 und 9043/3 auch dort einzuhalten. Dies gilt besonders da das Gelände ansteigt. Die geplanten Gartenflächen sind zu klein, um einen ausreichenden Abstand zum Nachbarhaus für eine gehobene Wohnqualität zu erhalten. Die Häuser 3 und 4 werden als Verlierer eingestuft.</p>	<p>Die Gebäudedichte wird an der Überbauung der Grundstücksfläche und der Gebäudehöhe gemessen. In diesem Fall orientieren sie sich an der umgebenden Bestandsbebauung. Im Zuge der Anwohnerggespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Die in der LBO festgesetzten Mindestabstände sind deutlich eingehalten.</p> <p>Es gibt eine hohe Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt nach den vorgesehenen Grundstücken. Einen Verzicht auf die Bebauung der Grundstücke 3 und 4 kann nicht entsprochen werden. Im Zuge der Anwohnerggespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Mit Bedauern wird beobachtet, dass in Ludwigsburg immer mehr und mehr nachverdichtet wird und ehemals qualitätvolle Grundstücke und Plätze mit respektvollem Abstand zu den Nachbarhäusern verloren gehen.</p>	<p>optimiert. Die in der LBO festgesetzten Mindestabstände sind deutlich eingehalten.</p> <p>Zusätzlich entspricht die Innenentwicklung sowohl den Zielen des Ludwigsburger Flächennutzungsplans und Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts. Für einen schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden bietet es sich an, Flächen im Innenbereich, welche bereits erschlossen sind, zu entwickeln. Die notwendige Infrastruktur ist ebenfalls bereits vorhanden. Im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung wurde bei der städtebaulichen Planung darauf geachtet, daß sich die neuen Baukörper harmonisch in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen.</p>
2	<p>Familie Hunke Kocherstraße 11</p>	<p>26.07.2010</p>	<p>Die geplante Bebauungsdichte ist zu hoch und zu dicht.</p>	<p>Die Gebäudedichte wird an der Überbauung der Grundstücksfläche und der Gebäudehöhe gemessen. In diesem Fall orientieren sie sich an der umgebenden Bestandsbebauung. Im Zuge der Anwohnerggespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Die in der LBO festgesetzten Mindestabstände sind deutlich eingehalten.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Anmerkungen zur Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>Punkt 2 Eine der entscheidenden Nutzungsanforderungen an Bauflächen für Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften im gehobenen Bereich ist heute noch mehr als früher ein ausreichend respektvoller Abstand der wohnseitig orientierten Hausfronten zum Nachbarhaus.</p> <p>Punkt 4 Das Maß für die Größe der Grundstücke und der damit verbundene Abstand der Häuser zueinander können sich doch nur aus der bereits vorhandenen nachbarlichen Bebauung ableiten. Der uns vorliegende Bebauungsplan entspricht für die Häuser 3 und 4 in keinem Fall diesen Vorgaben. Aufgrund der Begründung zum Bebauungsplan sehen wir die Häuser 3 und 4 weder mit der bereits vorhandenen Bebauung noch der Nachfrage nach größeren Grundstücken als vereinbar. Es wird darum gebeten von einer solchen Bebauung abzusehen.</p>	<p>Die Bebauung der Grundstücke ermöglicht teilweise sowohl eine Einzel- als auch Doppelhausbebauung. Es gibt eine hohe Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt nach den vorgesehenen Grundstücken. Im Zuge der Anwohnergespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Die in der LBO festgesetzten Mindestabstände sind deutlich eingehalten.</p> <p>Einen Verzicht auf die Bebauung der Grundstücke 3 und 4 kann nicht entsprochen werden. Im Zuge der Anwohnergespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Die in der LBO festgesetzten Mindestabstände sind deutlich eingehalten.</p> <p>Zusätzlich entspricht diese Innenentwicklung sowohl den Zielen des Ludwigsburger Flächennutzungsplans und Ludwigsburger Stadtentwicklungskonzepts.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Punkt 9</p> <p>Aus der des südwestlichen Teils des Flurstücks 9046 verursacht allein die Hecke schon einen Schattenwurf bis zur Hälfte der Gartenfläche. Sichtschutzhecken die zum Gebäude 4 im Falle einer Bebauung angebracht werden müssten, verdunkeln voraussichtlich die gesamte Gartenfläche. Ebenfalls von einer solchen Verdunkelung, bei Pflanzung einer Sichtschutzhecke betroffen, wären die Gebäude 4 zu 5/6 und Gebäude 3 zu 7/8.</p> <p>Es wird daher gebeten, die tatsächlichen Licht- und Schattenverhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Die gewünschten Pflanzgebote sorgen zwangsweise für eine starke Abschattung die nur über größere Abstände der Häuserfronten, wie auf den benachbarten Flurstücken, vermieden werden kann.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll die Bebauung wohl kaum weniger locker sein als die der angrenzenden Flurstücke. Wir wollen hier die vorherrschende Bebauung als Richtlinie ansehen. Diese gibt dann eindeutig einen Mindestabstand zwischen den wohn-/gartenseitigen Hausfronten der Flurstücke 9043/4 zu 9043/5 vor. Es wird gebeten die vorherrschende typische Art der Abstände der Häuser zueinander in den neuen Bebauungsplan zu übernehmen.</p>	<p>Es handelt sich hierbei um eine bereits bestehende Hecke auf dem Flurstück 9046. Ein Pflanzgebot, für zusätzliche Sichtschutzbepflanzungen, entlang der neuen Grundstücke ist nicht vorgesehen. Vielmehr soll die vorhandene Hecke als Sichtschutz für beide Seiten genutzt werden.</p> <p>Eine Verschattung aus Richtung der Neubebauung ist nur an sehr späten Abenden (von Westen) gegeben. Zu allen anderen Tageszeiten wird die Belichtung der Gartenflächen der Nachbarschaft nicht beeinflusst. Durch die Gebäudehöhen und Dachformen soll die Verschattungswirkung auf die Nachbargrundstücke minimiert werden. Das Thema Verschattung ist privatrechtlicher Natur und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Bebauungsstruktur der bestehenden Gebäude wurde mit dem Planungskonzept berücksichtigt (Gebäudetypologie, Dachform, Geschossigkeit). Im Zuge der Anwohnerggespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert.</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>Punkt 10 Die Bestandsbebauung an den angrenzenden Flurstücken haben deutlich weitere Abstände. Die Planung orientiert sich nicht am Bestand.</p> <p>Pufferzonen können nur durch ausreichend Abstand geschaffen werden und nicht durch bauliche oder pflanzliche Verdichtungsmaßnahmen. Die vorhandene Bebauung auf Flurstück 9034/4 zeigt eine noch verträgliche Pufferzone durch noch ausreichenden Abstand und Bepflanzung. Es wird gebeten diese in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Es wird gebeten die 3 Fichten auf Grundstück 9046 zu erhalten, indem von zu nahen Bodenversiegelungen und Baugruben abgesehen wird.</p> <p>Punkt 11.3 Falls die Häuser 3 und 4 trotz aller Qualitätsverluste gebaut werden sollten, muss um die Erdgeschossfußbodenhöhe der angrenzenden Bebauung einzuhalten, der Nullpunkt der Fußbodenhöhe EG der Häuser 3 und 4 auf Höhe der Grenze des Flurstückes 9046 zum neuen 9036/2 liegen. Daraus würde sich eine maximale Gebäudehöhe (max. Höhe des Flachdaches inkl. Aufbauten) bis zur Balkon-</p>	<p>Im Rahmen der Anwohnergespräche wurde dieser Aspekt gemeinsam diskutiert. Als gemeinsamen Kompromiss wurde das Planungskonzept zum Aufstellungsbeschluss wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drehung der Doppelhäuser entlang der Lichtenbergstraße - Die rückwärtigen Gebäude wurden in westlicher Richtung verschoben. <p>Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Die in der LBO festgesetzten Mindestabstände sind deutlich eingehalten.</p> <p>Dieser Punkt wird unter Punkt 11.3 behandelt.</p> <p>Im Zuge der Anwohnergespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Auch befinden sich in unmittelbarer</p>

	Bürger	Eingang am	Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
			<p>brüstung der Häuser Kocherstraße 9 bzw. 11 ableiten, die wir bitten einzuhalten. Eine echte Zweistöckigkeit der Häuser 3 und 4 mit Bezugslinie Erdgeschossfläche = Höhenlinie Grenze zu Flurstück 9046 wird gefordert. Eine „Pseudozweistöckigkeit“ z. B. durch Einliegerwohnungen o. ä. im UG soll unterbunden werden.</p> <p>Falls die Häuser 3 und 4 trotz aller Qualitätsverluste gebaut werden sollten, möchten wir sie auffordern den Häusern 3 und 4 eine max. Dachhöhe zuzugestehen, die max. bis zur Balkonbrüstung der direkt anliegenden Häuser (Bsp. Kocherstraße 11) reicht.</p> <p>Den freien Blick in die Landschaft verhindern die Häuser 3 und 4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise werden trotz des ansteigenden Geländes die Häuser 5, 6, 7, 8 nur von den oberen Geschossen, die in der Regel nicht als Wohnzimmer ausgebaut werden, einen vagen Blick in die Landschaft erhaschen. Auch von den anliegenden, vorhandenen Gebäuden (Flurstücke 9034/3, 9034/4 und 9046) möchte man einen Blick in die „Landschaft“ wie bisher behalten dürfen.</p>	<p>Nähe zu dem Baumbestand des Flurstücks 9046 keine überbaubaren Garagen-/ oder Bauflächen.</p> <p>Es gibt eine hohe Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt nach den vorgesehenen Grundstücken. Im Zuge der Anwohnergespräche und der erneuten Überarbeitung des Planungskonzeptes zum BTU am 03.03.2011 wurde die Planung weiterentwickelt. Die Abstände zwischen der Bestands- und Neubebauung, wie auch zwischen der Neubebauung wurden weiter optimiert. Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann dieser Anregung nicht vollständig entsprochen werden. Die max. Gebäudehöhe wird durch die Festlegung der Firsthöhe bzw. der Oberkante Attika im Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe geregelt.</p> <p>Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann dieser Anregung nicht vollständig entsprochen werden. Jedoch werden für den rückwärtigen Bereich Flachdächer festgesetzt, um neben den ökologischen Vorteilen auch die Gebäudehöhe zu begrenzen.</p>