

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Favoritegärten“ Nr. 033/01

Ludwigsburg, 25.06.2009

Behandlung der Stellungnahmen aus der regulären Beteiligung
(April/Mai 2009)

I) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	Landratsamt Ludwigsburg 02.06.2009	Die Hinweise zum Grundwasser und zu den Erdwärmesonden wurden in den Textteil aufgenommen. Da der Stand der Technik bzgl. passiven Lärmschutz sich im Laufe der Zeit ändern kann, wurden bisher nur die einzuhaltenden Orientierungswerte für Lärm durch Straßenverkehr und Gewerbelärm in dB(A) im Textteil angegeben. Dem Wunsch des Landratsamts, die Schalldämmung der Fenster und die Anordnung der schutzbedürftigen Räume in den Textteil aufzunehmen, wurde im Rahmen einer Empfehlung an den Bauherrn gefolgt. Das Flurstück Nr. 782/13 befindet sich entgegen den Darstellungen des Lärmgutachtens außerhalb des Baufensters.
2	Wehrbereichsverwaltung Süd 29.05.2009	Die B 27 ist nicht durch den Bebauungsplan betroffen, sodass die genannte Richtlinie nicht zum Tragen kommt.
3	Deutsche Telekom 04.05.2009	Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Die Gesetzesbegriffe müssen sich nicht notwendig am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind alle Leitungen mit niedriger Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen, so dass auch die Festsetzung zur unterirdischen Verlegung hierfür zum Tragen kommt. Aus ortsgestalterischen Gründen und da das Baugebiet von der freien Landschaft aus einsehbar ist sind keine Niederspannungsfreileitungen zugelassen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telekommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebiets und des Straßenraums führt, die im

Ifd. Nr.	Behörde/Träger	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
		<p>vorliegenden Fall nicht hingenommen werden möchte.</p> <p>Nach Rechtskraft wird ein Plan zugesandt.</p>
4	<p>Polizeidirektion Ludwigsburg</p> <p>06.05.2009</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit wie möglich in die weiteren Planungen einfließen.</p>

II) Öffentlichkeit

Ifd. Nr.	Person	Stellungnahme der Verwaltung mit Abwägungsvorschlag
1	<p>Ilse und Hans Herzog, Susanne und Rolf Seeger</p> <p>20.05.2009</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. In Anlehnung an das alte Landhausviertel und an die im Gebiet vorhandenen Nutzungen wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist eine Reglementierung möglich, Flächen bereitzustellen, die entsprechend den städtebaulichen Zielen wie beim Landhausviertel ausschließlich oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden sollen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe –also auch Firmen und Praxen- sind nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulässigkeit muss im Einzelfall mit der dem Plangebiet charakteristischen Wohngebietsverträglichkeit abgewogen werden. Dadurch kann verhindert werden, dass sich Firmen mit einem größeren Parkierungsdruck ansiedeln. 2. Die Grundflächenzahl von 0,2 trägt dazu bei, dass künftig großzügige Grundstücke nicht mehr massiv überbaut werden dürfen. Außerdem sind nur noch 2 Wohneinheiten pro Gebäude und nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. 3. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde durchgeführt, da gerade diese dichte Bebauung in der Vergangenheit nicht mit bestehendem Baurecht verhindert werden konnte. 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (mit Ausnahme Zugang bzw. Zufahrt). 5. siehe Ziffer 2

		<p>6. Mit dem Bebauungsplan erfolgt kein Eingriff in Grundstücksgrößen. Die großzügigen Baufenster lassen Spielraum bei der Gebäudeaufstellung. Bei den Grundstücken zum Favoritepark hin wurde keine Festsetzung zu Dächern getroffen, um noch mehr Spielraum in der Gestaltung zu geben.</p> <p>7. Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die von der B27 abzweigende Anliegerstraße „Favoritegärten“. Es handelt sich hierbei um eine Wohnstraße mit einer angemessenen Gesamtbreite von 7,50 m. Die auf beiden Seiten bestehenden Gehwege sind in einer Breite von ca. 1,25 m angelegt. Es existiert eine einseitige Parkierung auf der Südseite der Straße. Um beidseitiges Parken entlang der Straße Favoritegärten zu vermeiden, besteht entlang der Nordseite ein eingeschränktes Halteverbot. Eine vorhandene verkehrsrechtliche Beschilderung dient dazu, das Gebiet von Durchgangsverkehr freizuhalten. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen, unbebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, welches ebenfalls über die Straße „Favoritegärten“ abgewickelt werden kann. Daher kann auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht vor, pro Wohneinheiten 2 Stellplätze zu errichten, was über den Anforderungen nach LBO liegt. Planungsrechtlich werden somit die Voraussetzungen geschaffen, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Allerdings kann damit nicht verhindert werden, dass die Bewohner ihre PKW nicht doch im öffentlichen Raum aufstellen. Auch die max. Festlegung von 2 Wohneinheiten regelt, dass künftig Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten (und entsprechendem Autoverkehr) nicht mehr möglich sind. Mit Festsetzungen wie WA mit best. Ausschlussbereichen und über eine Grundflächenzahl von 0,2 kann die Ansiedlung größerer Firmen und der damit verbundene Parkierungsdruck weiter vermieden werden.</p> <p>8. Auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße wird verzichtet.</p>
<p>2</p>	<p>Bärbel und Christian Zieger</p> <p>01.06.2009</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die von der B27 abzweigende Anliegerstraße „Favoritegärten“. Es handelt sich hierbei um eine Wohnstraße mit einer angemessenen Gesamtbreite von 7,50 m. Die auf beiden Seiten bestehenden Gehwege sind in einer Breite von ca. 1,25 m angelegt. Es existiert eine einseitige Parkierung auf der Südseite der Straße. Um beidseitiges Parken entlang der Straße Favoritegärten zu vermeiden, besteht entlang der Nordseite ein eingeschränktes Halteverbot. Eine vorhandene verkehrsrechtliche Beschilderung dient dazu, das Gebiet von Durchgangsverkehr freizuhalten. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen, unbebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, welches ebenfalls über die Straße „Favoritegärten“ abgewickelt werden kann. Daher kann auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht vor, pro Wohneinheiten 2 Stellplätze zu errichten, was über den Anforderungen nach LBO liegt. Planungsrechtlich werden somit die Voraussetzungen geschaffen, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Allerdings kann damit nicht verhindert werden, dass die Bewohner ihre PKW nicht doch im öffentlichen Raum aufstellen.</p> <p>Auch die max. Festlegung von 2 Wohneinheiten regelt, dass künftig Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten (und entsprechendem Autoverkehr) nicht mehr möglich sind. Mit Festsetzungen wie WA mit best. Ausschlussbereichen und über eine Grundflächenzahl von 0,2 kann die Ansiedlung größerer Firmen und der damit verbundene Parkierungsdruck weiter vermieden werden.</p> <p>Eine Bebauung in der 2. Bauzeile südlich der Straße Favoritegärten (WA 4) ist nach bisherigem Planungsrecht schon möglich. Die Baugrenze orientiert sich an der gedachten 40 m – Linie von der Straße Favoritegärten. Durch die Festlegung der GRZ auf</p>

		<p>0,2, sowie der Vorgabe nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 WE pro Gebäude zu errichten, wird dem Eigentümer Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, gleichzeitig ein verträgliches Maß an Bebauung festgelegt. Der Charakter des Landhausviertels ist hauptsächlich nördlich der Favoritegärten zu erkennen. Zur Heilbronner Straße hin nimmt die Bebauungsdichte zu. Durch die max. Grundflächenzahl von 0,2 und höchstens 2 Wohneinheiten pro Gebäude wird die Zunahme auf ein Minimum reguliert. Nach bisher gültigem Recht hätte auch heute schon an dieser Stelle gebaut werden können, allerdings dann sogar in größerem Rahmen. Man kann dem Eigentümer diese Nutzung nicht ganz verwehren, er muss aber in seiner künftigen Ausnutzung Abstriche machen. Dies erscheint als gerechteste Lösung für alle.</p>
3	<p>Claus Wieland 15.05.2009</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Man lässt Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zu, d.h. es wird im Einzelfall entschieden, ob die Nutzung für das Wohnen schädlich ist. Für nicht störendes Gewerbe (z.B. Praxen ...) ist grundsätzlich der Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu bringen. Der Bebauungsplan schafft keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten, sondern reguliert die bisher vorhandenen Möglichkeiten. 2. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zwischen 2 Gebäuden sind immer einzuhalten, unabhängig davon welche Eigentumsverhältnisse vorliegen; ein Bebauungsplan hat immer unabhängig von Grundstücksgrenzen Gültigkeit – sollte sich der Eigentümer dieser Parzellen dazu entschließen, seine Parzellen anders aufzuteilen, so haben die Festsetzungen selbstverständlich weiterhin Gültigkeit. 3. Wie in der Bestandsbebauung wird auch Neubebauung immer individuellen Stil aufweisen können – die Festsetzungen (Grundflächenzahl, Anzahl der Geschosse, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung, Dachform) geben einen Rahmen vor, lassen aber jederzeit Spielraum für Variationen. 4. Der Bebauungsplan schließt Tiefgaragen nicht explizit aus, da davon ausgegangen wird, dass aus wirtschaftlichen Gründen keine Tiefgarage für 2 PKW realisiert wird. 5. Der Bebauungsplan sieht in keiner Weise massive Bebauung- so wie in Nachbarschaft realisiert – vor; bei einem Bauvorhaben muss im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die Standsicherheit grundsätzlich nachgewiesen werden. 6. Bauvorhaben wurden immer dann genehmigt, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden – der Stadt sind keine Fälle bekannt, dass Gebäude ohne private Stellplätze errichtet wurden. Die Forderung, 2 Stellplätze zu errichten, gilt für künftige Vorhaben. Die Bestandsbebauung genießt wie bei den anderen Festsetzungen auch Bestandsschutz. 7. Der Bestandsschutz gilt auch für Einfriedungen.
4	<p>Barbara und Rainer Walder 28.05.2009</p>	<p>Art der baulichen Nutzung / Verkehrsflächen: Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die von der B27 abzweigende Anliegerstraße „Favoritegärten“. Es handelt sich hierbei um eine Wohnstraße mit einer angemessenen Gesamtbreite von 7,50 m. Die auf beiden Seiten bestehenden Gehwege sind in einer Breite von ca. 1,25 m angelegt. Es existiert eine einseitige Parkierung auf der Südseite der Straße. Um beidseitiges Parken entlang der Straße Favoritegärten zu vermeiden, besteht entlang der Nordseite ein eingeschränktes Halteverbot. Eine vorhandene verkehrsrechtliche Beschilderung dient dazu, das Gebiet von Durchgangsverkehr freizuhalten. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen, unbebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, welches ebenfalls über die Straße „Favoritegärten“ abgewickelt werden kann. Daher kann auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße verzichtet werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, pro Wohneinheiten 2 Stellplätze zu errichten, was über den Anforderungen nach LBO liegt. Planungsrechtlich werden somit die Voraussetzungen geschaffen, den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen</p>

	<p>unterzubringen. Allerdings kann damit nicht verhindert werden, dass die Bewohner ihre PKW nicht doch im öffentlichen Raum aufstellen.</p> <p>Auch die max. Festlegung von 2 Wohneinheiten regelt, dass künftig Mehrfamilienhäuser mit vielen Wohneinheiten (und entsprechendem Autoverkehr) nicht mehr möglich sind. Mit Festsetzungen wie WA mit best. Ausschlussbereichen und über eine Grundflächenzahl von 0,2 kann die Ansiedlung größerer Firmen und der damit verbundene Parkierungsdruck weiter vermieden werden.</p> <p>Erschließung des WA 4 erfolgt über Favoritegärten. Nach bisher gültigen Planungsrecht war eine Wohnbebauung in größerem Umfang möglich, so dass die vorgesehene Planung eine Verbesserung dahingehend erzielt, die Anzahl der möglichen Wohneinheiten zu minimieren.</p> <p>Stellung baulicher Anlagen: Auf die ursprünglich im WA1 und WA3 festgelegte Hauptfirstrichtung wird verzichtet, um einen noch größeren Gestaltungsspielraum auch in diesen Bereichen zu gewährleisten und flexible Wohnformen zu ermöglichen.</p> <p>Nebenanlagen: die Beschränkung auf max. 20 m³ bezieht sich nur auf Gartenhäuser/Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche. Hintergrund war der, die Zwischenräume zwischen Vorderbebauung und rückwärtiger Bebauung freizuhalten. Dem städtebaulichen Ziel, großzügige Grünräume zwischen den Baufenstern zu schaffen, würden Gartenhäuser mit 40m³ entgegenstehen.</p> <p>Pflanzbindung, Einfriedungen: Da Einfriedungen entlang der Straße „Favoritegärten“ den öffentlichen Straßenraum maßgeblich mitprägen, wurde eine maximale Höhe von 80 cm festgelegt. Sowohl Stützmauern als auch lebende Einfriedungen bieten in dieser Größenordnung eine ansprechende Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum. Da es sich bei der Straße „Favoritegärten“ um eine sehr lange geradlinige Straße handelt, würden höhere Einfriedungen eine nicht gewünschte, schluchtartige Wirkung erzeugen. Zudem wird durch die Höhenbegrenzung eine Sozialkontrolle des öffentlichen Raumes mit unterstützt. Wenn zusätzlicher Sichtschutz – zum Beispiel der Terrassen – erwünscht ist, so lässt sich das ohne Weiteres mittels einer höheren Bepflanzung um die Terrasse umsetzen.</p> <p>Dachgestaltung: eine 45° Neigung ist nicht zu unterschätzen. Bis auf wenige Ausnahmen handelt es sich auch beim Bestand um Dachneigungen dieser Größenordnung. Steilere Dachneigungen hätten aufgrund der festgesetzten maximalen Firsthöhe zur Folge, dass die Proportionen von Hauptbaukörper und Dachfläche sehr unharmonisch ausfallen würden, da ja auch die Traufhöhe viel niedriger angesetzt werden müsste.</p> <p>Walmdächer sind bei den vorgegebenen Dachneigungen nach wie vor gut umsetzbar. Die zusätzlichen städtebaulichen Vorgaben für die Gebiete WA1 und WA3 resultieren aus deren Bedeutung für die Straßenraumprägung der Erschließungsstraße Favoritegärten.</p> <p>WA 1 Bautiefe 20 m/WA 2 Bautiefe 25 m: die typische Bautiefe für Einzel- und Doppelhäuser bewegt sich im Normalfall bei 12 m +/- . Insofern bietet die im WA1 vorgesehene Tiefe von 20 m einen großen Gestaltungsspielraum, den Baukörper „frei“ aufzustellen. Eine größere Gestaltungstiefe würde dazu führen, dass die Gebäude womöglich zu weit von der Straße Favoritegärten abrücken. Dadurch würde das inzwischen durch die bestehende Bebauung geprägte Straßenbild negativ beeinflusst. Eine Bebauungsmöglichkeit weiter nach Norden (weitere 5 m) würde genau dem städtebaulichen Ziel widersprechen, diesen Bereich künftig von Bebauung freizuhalten. Die bestehenden Gebäude im mittleren Bereich konnten aufgrund des bisherigen Planungsrechts nicht verhindert werden.</p> <p>WA 2 wurde mit einer Tiefe von 25 m vorgesehen, da es sich um die rückwärtigen Grundstücke handelt, deren Stellung keine unmittelbare Wirkung auf das Straßenraumbild haben.</p> <p>Erschließung: Nach § 4 LBO dürfen Gebäude errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer</p>
--	---

		<p>befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat; bei Wohnwegen kann auf die Befahrbarkeit verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes bestehen. Eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung, welche eine Zufahrt zum jeweiligen Grundstück gewährleistet, kann nur im Einvernehmen aller Beteiligten/Betroffenen vorgenommen werden. Eine zwangsweise Grundstücksabtretung wie befürchtet zur Sicherung einer Erschließung kommt keinesfalls in Betracht.</p>
<p>5</p>	<p>Walter, Heidi und Thomas Schneider vertreten durch Anwaltskanzlei Quaas & Partner</p> <p>29.05.2009</p>	<p>Gartenbaubetriebe sind im Bebauungsplan künftig aufgrund der erforderlichen großen Flächenausdehnung, um wirtschaftlich arbeiten zu können, ausgeschlossen. Aber die bereits jetzt ausgeübte Nutzung der Gärtnerei Schneider ist weiterhin geschützt. Der rechtlich geschützte Bestand umfasst grundgesetzlich sogar das, was zur Fortführung des Betriebes erforderlich ist, also bei entsprechendem Nachweis sogar eine Erweiterung. Somit ist nicht von einer durch den Bebauungsplan „erzwungenen zeitnahen Beendigung“ der Gärtnerei-Nutzung auszugehen.</p> <p>In der Abwägung zwischen einer weitergehenden Fremdkörper-Festsetzung nach § 1 X BauGB und einem der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans, dem Erhalt der lockeren Bebauung innerhalb einer parkähnlichen Struktur, wurde das Einzelinteresse hintenan gestellt.</p> <p>Ein Planungsziel ist die Sicherung der Zwischenbereiche als Grün- und Frischluftschneisen. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist auch die Beibehaltung der zweizeiligen Bebauung. Im Plangebiet „Favoritegärten“ hat sich überwiegend eine Bebauung mit einem Vordergebäude und einem sogenannten Hintergebäude zum Favoritepark hin entwickelt. Um auch weiterhin vor allem im nördlichen Plangebiet diese städtebauliche Prägung einer nur zweireihigen Bebauung zu sichern, wird dieses Ziel nunmehr über die Festsetzung von Baustreifen erreicht, die konsequent die überbaubare Grundstücksfläche definieren und eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung des Zwischenraumes, so in letzter Zeit vermehrt geschehen, verhindern.</p> <p>Auch wenn - in geringer Anzahl - vereinzelt Gebäude etwas zurückgesetzt von Favoritegärten errichtet wurden, so liegt hier noch die lockere Bebauung durch die Zweizeiligkeit vor.</p> <p>Würde eine 3-reihige Bebauung im gesamten Plangebiet umgesetzt, so wäre der Gebietscharakter des Landhausviertels mit einer lockeren Bebauung nicht mehr erkennbar. Daraus resultiert auch die städtebauliche Erforderlichkeit, mit den heutigen planungsrechtlichen Mitteln – sprich GRZ und Baufenster – die Qualität des Bestandes zu sichern und Planungssicherheit für die Vielzahl der Beteiligten/Betroffenen zu schaffen. Diese haben sich im guten Glauben an das hochwertige Wohnen in den Favoritegärten dort niedergelassen. Ebenso kann nicht von einer überwiegenden Bebauung der Zwischenbereiche ausgegangen werden, wie auch an den Bebauungsplänen erkennbar ist. Die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet weichen in wenigen Einzelfällen vom Ziel des Landhausviertels ab. Um die Bestandsbebauung des Plangebiets vor einer weiteren negativen Entwicklung zu schützen, soll neue Planungssicherheit geschaffen werden.</p> <p>Wenn die Baufenster zu den Zwischenbereichen hin näher zusammenrücken, dann ist das wichtige städtebauliche Planungsziel – nämlich lockere Bebauung unter Beibehaltung großzügiger Grün- und Freibereiche gefährdet. Die Lage des Baufensters orientiert sich an der bisher bestehenden Baulinie. Bis auf 3 Ausnahmen liegen alle Bestandsgebäude der „Hinterlieger“-Grundstücke (insgesamt 15) innerhalb des Baufensters. Die Lage des Baufensters gewährleistet gleichzeitig einen großzügigen Südgarten.</p> <p>Die Vergangenheit hat gezeigt, dass selbst bei nicht voll ausgeschöpfter für ein allgemeines Wohngebiet zulässiger Nutzung eine</p>

	<p>negative städtebauliche Entwicklung durch eine zu hohe bauliche Dichte entstand. Die überbaubaren Flächen ließen einen Bebauungsumfang zu, der dem Charakter des Gebietes nicht immer gerecht wurde. Die Bauvorhaben der jüngsten Vergangenheit haben den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Landhausviertels stets gesprengt. Es wurden Mehrfamilienhäuser im Siedlungsstil errichtet, bei denen die Parkierung zwar im Rahmen der Forderungen der LBO nachgewiesen wurde, aber den tatsächlichen Gegebenheiten letztendlich nicht entsprach. Der ruhende Verkehr wurde zunehmend in den öffentlichen Straßenraum verlagert. Eine negative städtebauliche Entwicklung in Richtung eines flächendeckenden Siedlungssteppichs würde zu einer nicht gewollten Qualitätsminderung des Gesamtgebietes „Favoritegärten“ führen. Die Festsetzung der GRZ auf 0,2 ist keinesfalls überholt, wie eine Bestandsaufnahme ergeben hat. Die GRZ der bestehenden Bebauung liegt zum Großteil bei 0,2, was im Sinne des Landhausviertels einer lockeren Bebauung entspricht. Aufgrund der großen Grundstücke würde eine höhere GRZ dem städtebaulichen Ziel einer lockeren Bebauung zuwider laufen.</p> <p>Ein Bebauungsplan innerhalb des Bestandsgebietes zieht mitunter Einschränkungen für einzelne Betroffene nach sich. Die gerechte Abwägung wurde im Sinne der Interesse der in diesem Plangebiet lebenden Bürger – sprich Betroffenen – getroffen, da die Festsetzungen auf Grundlage einer sehr detaillierten Bestandsrecherche getroffen wurden.</p> <p>Ein wesentlicher Baustein der kommunalen Wohnungspolitik im Sinne einer nachhaltigen, positiven Bevölkerungsentwicklung ist, neue und flexible Wohnformen und ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Gerade die Wahrung des typischen Gebietscharakters eines Landhausviertels mit hochwertigen Lebens- und Wohnbedingungen liefert hier einen wichtigen Beitrag. Auch aufgrund der Nachbarschaft zum Favoritepark als wichtigem innerstädtischem Naherholungsbereich resultiert ein hohes öffentliches Interesse, diese lockere Struktur des Orts- und Landschaftsbildes für die Zukunft zu bewahren und eben nicht nachzuverdichten.</p> <p>Im WA 4 wurde eine Differenzierung der Baufenstertiefen vorgenommen. Die Lage und Größe der Baufenster der Flurstücke Nr. 788/1, 779/1, 777/8 und Nr. 777/9 im WA 4 orientiert sich an der Bestandsbebauung. Zunächst wurde hier grundsätzlich für das Baufenster die Vorderkante der bestehenden Bebauung aufgenommen. Die starke Hangsituation im Bereich des Flurstücks Nr. 788/1 führt dazu, das Baufenster sehr stringent an der Bestandsbebauung auszurichten. Hier sind aufgrund der steilen Topographie kaum Gestaltungsspielräume möglich. Im Bereich der Flurstücke Nr. 779/1, 777/8 und 777/9 orientiert sich das Baufenster an der Bestandsbebauung bzw. im rückwärtigen Bereich an der Umgebungsbebauung. Hier wurden die städtebaulich prägenden Raumkanten aufgenommen und es resultiert eine Baufenstertiefe von 20 m, welche auch in den Gebieten WA1 und WA2 vorgesehen ist. In diesem Bereich fällt das Gelände weniger steil ab, daher ist eine Baufenstertiefe von 20 m möglich. Im Bereich der Flurstücke Nr. 782/13, 782/7, 782/6, 782/9 und Nr. 782/3 liegt eine andere topographische Situation vor. Auch hier besteht eine Hanglage, die allerdings sehr steil zur Heilbronner Straße hin abfällt. In diesem Bereich – aktuell als Gartenbaubetrieb genutzte Fläche – gibt es bisher noch keine Bestandsbebauung, die zusätzlich berücksichtigt werden müsste. Daher kann hier die ursprüngliche Vorgabe der 40m-Linie wieder aufgenommen werden, an der sich die Vorderkante des Baufensters orientiert. Die Tiefe des Baufensters ergibt sich aufgrund des steilen Hangs. Mit einer Größe von 17 m bleiben dennoch großzügige Möglichkeiten, Baukörper anzuordnen. Gleichzeitig können mit der Festlegung der Lage des Baufensters großzügige Grünräume zur Vorderbebauung hin freigehalten werden, was auch dem städtebaulichen Planungsziel allgemein entspricht. Gerade die lockere Bebauung trägt zur Qualitätssteigerung bei.</p>
--	--

		<p>Die Wahl der Abgrenzung im Süden des Plangebietes hat nach Gesichtspunkten der Zuordnung stattgefunden, d.h. alle Grundstücke südlich der Plangebietsstraße „Favoritgärten“, die nach tatsächlicher Erschließung den Favoritgärten zugeordnet waren und außerhalb des gemischten Bauviertels entlang der Heilbronner Straße liegen, sind in den Geltungsbereich mit aufgenommen worden.</p> <p>In Abstimmung mit der Verkehrsbehörde Ludwigsburg wäre die Einrichtung einer Einbahnstraße zwar grundsätzlich möglich, jedoch bestehen aus Sicherheitsgründen erhebliche Bedenken. Wenn die Favoritgärten als Einbahnstraße eingerichtet werden würde, muss weiterhin die Erreichbarkeit aus allen Richtungen möglich sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einbahnrichtung von West nach Ost: die Erreichbarkeit wäre von allen Richtungen aus gegeben, jedoch kann die Ausfahrt nur über die parallel verlaufende Straße entlang der Heilbronner Str. erfolgen. Dies hat zur Folge, aufgrund gegebener Fahrtrichtungsbeschränkungen, dass ein Ausfahren nur Richtung Eglosheim erfolgen kann. Richtung Neckarweihingen und Stuttgart ist auf direktem Weg kein Ausfahren möglich. • Einbahnrichtung von Ost nach West: hier wäre das Ausfahren aus den Favoritgärten in alle Richtungen möglich. Auch das Einfahren von Richtung Neckarweihingen und Stuttgart wäre ebenfalls möglich. Aus Richtung Eglosheim ist das Einfahren zwar möglich, jedoch bestehen vom Fachbereich Stadtplanung und Vermessung sowie der Verkehrsbehörde erhebliche Sicherheitsbedenken und es wird befürchtet, dass sich daraus ein Unfallschwerpunkt entwickelt. Auf der bestehenden Abbiegespur Richtung Neckarweihingen, rechnet kein Verkehrsteilnehmer damit, dass Fahrzeuge auch Richtung der Straße Favoritgärten abbiegen wollen, zusätzlich muss dazu noch Gegenverkehr beachtet werden. <p>Wegen der oben angeführten Sicherheitsbedenken kann der Einrichtung einer Einbahnstraße nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die in § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wurden geprüft und liegen vor (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Ziffer 5). Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Charakter des Landhausviertels, wie es einmal durch die Ortsbausatzung festgesetzt war, erhalten bleiben. Da die planerischen Mittel, die durch die Ortsbausatzung gegeben waren in der Vergangenheit nicht mehr präzise genug waren, das ursprüngliche Planungsziel einer zweizeiligen lockeren Bebauung zu verwirklichen, wurden nun die rechtlichen Rahmenbedingungen durch die künftigen Festsetzungen (GRZ, Baufenster, Einzel- und Doppelhäuser) geschaffen, die Eigenart dieses Wohngebietes auf Dauer erhalten zu können. Letztendlich dient dieser Bebauungsplan in Verbindung mit den darin enthaltenen Pflanzbindungen dazu, die Freiflächen mit deren Gehölzbestand dauerhaft zu schützen; somit liegt kein Eingriff vor.</p>
<p>6</p>	<p>Elke Briner</p> <p>16.05.2009 30.08.2005</p>	<p>Die Grundstücke im Plangebiet sind sehr groß. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass selbst bei nicht voll ausgeschöpfter für ein allgemeines Wohngebiet zulässiger Nutzung eine negative städtebauliche Entwicklung durch eine zu hohe bauliche Dichte entstand. Die überbaubaren Flächen ließen einen Bauumfang zu, der dem Charakter des Gebietes nicht immer gerecht wurde. Die Bauvorhaben der jüngsten Vergangenheit haben den Ein- und Zweifamilienhauscharakter des Landhausviertels stets gesprengt. Es wurden Mehrfamilienhäuser im Siedlungsstil errichtet, bei denen die Parkierung zwar im Rahmen der Forderungen der LBO nachgewiesen wurde, aber den tatsächlichen Gegebenheiten letztendlich nicht entsprach. Der ruhende Verkehr wurde zunehmend in den öffentlichen Straßenraum verlagert. Eine negative städtebauliche Entwicklung in Richtung eines flächendeckenden Siedlungsteppichs würde zu einer nicht gewollten Qualitätsminderung des Gesamtgebietes „Favoritgärten“</p>

		<p>führen.</p> <p>Um den Charakter des Gebietes auf Dauer zu erhalten wurde die für das Wohngebiet höchst zulässige GRZ bewusst nicht ausgeschöpft und mit 0,2 festgesetzt. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung weist zum jetzigen Zeitpunkt auch eine GRZ von 0,2 auf, sieht man mal von wenigen Einzelvorhaben ab. Darüber hinaus sind pro Gebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Mehrfamilienhäuser im Siedlungsstil mit den daraus resultierenden Parkplatzproblemen auf dem Grundstück selbst und in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen sollen mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden. Dem typischen Erscheinungsbild des Landhausviertels entsprechend sind nur noch Einzel-oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.</p>
7	<p>Rosemarie Knapp</p> <p>04.06.2009</p>	<p>Die bauliche Entwicklung wird durch die neue Planung nicht eingeschränkt, eine weitere städtebauliche Entwicklung nach Süden sah auch das gültige Planungsrecht ursprünglich nicht vor. Der Bebauungsplan wurde u.a. aufgestellt, um die nicht gewünschte negative Bauentwicklung in den Zwischenbereichen – Bauen zwischen Vorder- und Hintergebäude langfristig zu verhindern. Die städtebauliche Entwicklung des Landhausviertels ging klar in Richtung einer zweizeiligen Bebauung. Um die dort entstandene hochwertige Wohnqualität planungsrechtlich langfristig zu sichern, wurde das Bebauungsplanverfahren auf den Weg gebracht. Eine Verschiebung des Baufensters nach Süden würde dem überwiegenden Teil der Bestandsbebauung aufgrund der Verschiebung der nördlichen Baugrenze widersprechen, das jetzt schon mit 25 m großzügig bemessene Baufenster bietet viel Spielraum.</p> <p>Eine weitere nicht kontrollierbare Bautätigkeit in den Zwischenräumen zw. Vorder- und Hinterbebauung würde das Gebiet langfristig negativ prägen und zu einer Minderung der Wohnqualität beitragen.</p> <p>Eine Baulinie ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Baugrenze läuft zwar durch das bestehende Gebäude, aber dieses genießt Bestandsschutz.</p> <p>Nach eingehender Prüfung kann mit einer Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,2 aufgrund der üppigen Grundstückszuschnitte eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung auf den Grundstücken umgesetzt werden.</p> <p>0,2 kommt dem Charakter des urspr. Landhausviertels mit seiner typischen lockeren Bebauung sehr nahe – eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass der überwiegende Teil der bebauten Grundstücke eine Grundflächenzahl von < 0,2 umgesetzt hat.</p> <p>Nach aktuellem Sachstand sind städtebauliche Entwicklungen möglich, da die Grundflächenzahl des Grundstücks 768 bei 0,16 liegt und dadurch noch Spielräume zur Erweiterung vorliegen.</p>
8	<p>Wolfgang Zipperle</p> <p>02.06.2009</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht keine zusätzliche Bebauung, die nicht nach dem bisherigen Planungsrecht schon möglich war. Die Grundstücke 782/7, vermutlich 6 gemeint und 9, werden von Favoritgärten aus erschlossen.</p> <p>782/13 und 2 sind aufgrund der großen Höhendifferenzen zur Heilbronner Straße nur von Favoritgärten zu erschließen. Der Bebauungsplan sieht vor, künftig nicht eine weitere unkontrollierte Zunahme an großen Baukörpern zuzulassen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die von der B27 abzweigende Anliegerstraße „Favoritgärten“. Es handelt sich hierbei um eine Wohnstraße mit einer angemessenen Gesamtbreite von 7,50 m. Die auf beiden Seiten bestehenden Gehwege sind in einer Breite von ca. 1,25 m angelegt. Es existiert eine einseitige Parkierung auf der Südseite der Straße. Um beidseitiges Parken entlang der Straße Favoritgärten zu vermeiden, besteht entlang der Nordseite ein eingeschränktes Halteverbot. Eine vorhandene verkehrsrechtliche Beschilderung dient dazu, das Gebiet von Durchgangsverkehr freizuhalten. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritgärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen, un bebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, welches ebenfalls über</p>

		<p>die Straße „Favoritegärten“ abgewickelt werden kann. 2 Stellplätze pro Wohneinheit liegen über den Anforderungen der LBO und dienen dazu, Anwohnerparkierung auf die privaten Grundstücke zu konzentrieren.</p>
9	<p>Arbeitskreis Ökologie 02.06.2009</p>	<p>Eine lockere Bebauung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,2 beibehalten, eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude gewährleistet. Außerdem soll durch die vorgegebenen Baufenster nördlich der Favoritegärten künftig verhindert werden, dass Bebauung in den Zwischenbereichen (=Grün- und Frischluftschneisen) möglich ist. Dies konnte das bisherige Planungsrecht nicht mehr steuern. Die Vorgaben gemäß lockerer Bebauung (Grundflächenzahl, Einzel-Doppelhausbebauung) entsprechen dem Charakter des Wohngebietes im Sinne der Landhaussiedlung. Rücksicht auf Grün- und Frischluftschneisen wird ebenfalls dadurch genommen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen, unbebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, welches ebenfalls über die Straße „Favoritegärten“ abgewickelt werden kann. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Gewerbebetriebe –also auch Firmen und Praxen- sind nur ausnahmsweise zulässig. Ihre Zulässigkeit muss im Einzelfall mit der dem Plangebiet charakteristischen Wohngebietsverträglichkeit abgewogen werden. Dadurch kann verhindert werden, dass sich Firmen mit einem größeren Parkierungsdruck ansiedeln. Mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit liegt man über der Forderung der LBO, die planerischen Mittel sind ausgereizt. Eine Bebauung in der 2. Bauzeile südlich der Straße Favoritegärten (WA 4) ist nach bisherigen Planungsrecht schon möglich. Die Baugrenze orientiert sich an der gedachten 40 m – Linie von der Straße Favoritegärten. Durch die Festlegung der GRZ auf 0,2, sowie der Vorgabe nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 WE pro Gebäude zu errichten, wird dem Eigentümer Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten gegeben, gleichzeitig ein verträgliches Maß an Bebauung festgelegt. WA 4 ist aufgrund der großen Höhendifferenzen zur Heilbronner Straße nur von Favoritegärten zu erschließen.</p>
10	<p>Gudrun Bürkle 04.06.2009</p>	<p>Frau Bürkle wendet sich mit ihrem Schreiben gegen den Bebauungsplan Favoritegärten. Allerdings führt sie keine Gründe oder Anregungen an, sodass die Stellungnahme nicht in die Abwägung eingestellt werden kann.</p>
11	<p>Dr. Ulrich Knapp vertreten durch Rechtsanwälte Menold Bezler 05.06.2009</p>	<p>A. Vorhandene Bebauung in krassem Widerspruch zu Landhausviertel Das Plangebiet ist in den derzeit geltenden übergeleiteten Bebauungsplänen als Landhausviertel (LHV) festgesetzt. Das Landhausviertel ist gekennzeichnet durch sehr große Grundstücke und einer dementsprechend lockeren Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit Ausnahme von gebietstypischen Nebenanlagen und von Bildungs- und Erholungszwecken dienenden Gebäuden dürfen im LHV nur Gebäude errichtet werden, die „ausschließlich oder zum überwiegenden Teil Wohnzwecken“ dienen. Ebenso zulässig waren Bäckereien und Metzgereien an geeigneten Stellen und öffentlichen Plätzen. Mit dieser Gebietsfestsetzung wurde der unmittelbaren Nachbarschaft zum heute als Naturschutzgebiet festgesetzten Favoritepark Rechnung getragen. Gerade aus der Nachbarschaft zum Favoritepark als wichtigem innerstädtischem Naherholungsbereich resultiert ein hohes öffentliches Interesse, diese Struktur des Orts- und Landschaftsbildes für die Zukunft zu bewahren. Bis auf wenige Ausnahmen hat sich das Gebiet in diese Richtung entwickelt. Daher kann der Widerspruch nicht der vorhandenen Bebauung zum Landhausviertel nicht nachvollzogen werden.</p>

B. Gartenflächen von Gerichten als Bauland eingestuft

Einzelvorhaben haben sich in das Gebiet eingeklagt. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung weist aber eine klare Richtung hinsichtlich einer lockeren Bebauung auf, was wiederum einer Gebietstypisierung des Landhausviertels entspricht. Vereinzelt konnte in der jüngsten Vergangenheit eine Bebauung zwischen den eigentlichen Vorder- und Hintergebäuden nicht verhindert werden. Diese negative städtebauliche Entwicklung ist nicht gewünscht. Vielmehr soll die bestehende Bebauung mit den großzügigen Gartenbereichen langfristig gesichert werden.

Ein wesentlicher Baustein der kommunalen Wohnungspolitik im Sinne einer nachhaltigen, positiven Bevölkerungsentwicklung ist außerdem, neue und flexible Wohnformen und ein vielfältiges Wohnangebot für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Gerade die Wahrung des typischen Gebietscharakters eines Landhausviertels mit hochwertigen Lebens- und Wohnbedingungen liefert hier einen wichtigen Beitrag.

C. keine gerechte Interessenabwägung

Ein Planungsziel ist die Sicherung der Zwischenbereiche als Grün- und Frischluftschneisen. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist auch die Beibehaltung der zweizeiligen Bebauung. Im Plangebiet „Favoritegärten“ hat sich überwiegend eine Bebauung mit einem Vordergebäude und einem sogenannten Hintergebäude zum Favoritepark hin entwickelt. Um auch weiterhin vor allem im nördlichen Plangebiet diese städtebauliche Prägung einer nur zweireihigen Bebauung zu sichern, wird dieses Ziel nunmehr über die Festsetzung von Baustreifen erreicht, die konsequent die überbaubare Grundstücksfläche definieren und eine städtebaulich nicht erwünschte Bebauung des Zwischenraumes, so in letzter Zeit vermehrt geschehen, verhindern.

Auch wenn - in geringer Anzahl - vereinzelt Gebäude etwas zurückgesetzt von Favoritegärten (z.B. Nr. 46, 26) errichtet wurden, so liegt hier noch die lockere Bebauung durch die Zweizeiligkeit vor. Eine fast vollständige Bebauung der Zwischenbereiche ist so nicht erkennbar. Im Übrigen genießen Gebäude, die außerhalb der Baufenster liegen, Bestandsschutz.

D. beliebig tief ohne Einhaltung von Baugrenzen

Die alten übergeleiteten Baulinienpläne geben zwei Baulinien vor. Zunächst einmal existierte eine Baulinie zur Straße Favoritegärten hin. Eine weitere Baulinie lag im nördlichen Bereich. Wie die Bestandsbebauung zeigt, haben sich die meisten Baukörper an dieser Linie orientiert. Diese wurde nun im Rahmen des Baufensters übernommen. Daher bestand auch beim Landhausviertel nicht die Möglichkeit, beliebig ohne Einhaltung von Baugrenzen zu bauen.

E. keine Beschränkung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche

Eine Bestandsaufnahme hat ergeben, dass der Großteil der Bestandsbebauung eine GRZ von 0,2 aufweist, sieht man von ein paar Ausreißern ab. Dieses Ergebnis ist dann in die städtebauliche Planung im Rahmen der Bebauungsplanung mit eingeflossen. Eine negative städtebauliche Entwicklung in Richtung eines flächendeckenden Siedlungsteppichs würde zu einer nicht gewollten Qualitätsminderung des Gesamtgebietes „Favoritegärten“ führen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind sehr groß. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass selbst bei nicht voll ausgeschöpfter für ein allgemeines Wohngebiet zulässiger Nutzung eine negative städtebauliche Entwicklung durch eine zu hohe bauliche Dichte entstand. Die überbaubaren Flächen ließen einen Bauumfang zu, der dem Charakter des Gebietes nicht immer gerecht wurde.

F. fehlende Johann-Nette-Straße

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und von der Straße „Favoritegärten“ erschlossen. Aufgrund der nur noch wenigen,

unbebauten Grundstücke ist von einem überschaubaren, zusätzlichen Verkehrsaufkommen auszugehen, welches ebenfalls über die Straße „Favoritgärten“ abgewickelt werden kann. Daher kann auf den Ausbau der Johann-Nette-Straße verzichtet werden. Die ökologische Verzahnung der Privatgärten, welche direkt an den Favoritepark angrenzen, wirkt sich positiv auf die klimatische Situation (Klima/Luft) aus. Der Übergang von den privaten Gärten zum Naturschutzgebiet Favoritepark würde durch den Bau der Straße brutal unterbrochen und wäre angesichts der tatsächlichen Erschließungssituation nicht mehr zu rechtfertigen. Das Baugebiet ist bereits zum größten Teil bebaut und die Erschließung der einzelnen Hinterliegergrundstücke hat sich über Jahre hinweg immer an der Straße „Favoritgärten“ ausgerichtet. Außerdem ist eine Erschließung der noch verbleibenden Baulücken zum heutigen Zeitpunkt schon vorhanden bzw. über öffentlich-rechtlich zu sichernde Zufahrten möglich, so dass der Bau der Johann-Nette-Straße inzwischen unverhältnismäßig wäre.

G. 768/5 + 768/6 nur teilweise überbaubar, 768/3 nicht überbaubar

Auch im Rahmen der alten Baulinienpläne wurde wie erwähnt eine Baulinie, die de facto als Baugrenze anzusehen ist, vorgegeben. Mit einem Baufenster von 25 m Tiefe wird ein großer Spielraum für Gestaltungsmöglichkeiten offengehalten. Es ist richtig, dass nach dem neuen Bebauungsplan eine Bebauung des Grundstücks Nr. 768/3 nicht mehr möglich ist. Würde man diese mögliche Massierung der Bebauung allerdings auf das gesamte Plangebiet übertragen, hätte dies langfristig eine Qualitäts- und somit auch Wertminderung sämtlicher Grundstücke zur Folge. Gerade das aber soll vermieden werden. Durch den Bebauungsplan soll diese hohe Wohnqualität beibehalten werden, was sich letztendlich auch positiv auf alle Beteiligten/Betroffenen des Plangebietes auswirken wird.

Durch das Zulassen der Bebauungsmöglichkeit im Bebauungsplan in diesem Bereich, wäre das Ziel des Bebauungsplans nicht mehr nachvollziehbar und der Bebauungsplan insgesamt gefährdet.

H. Erschließung 768/3 nicht gesichert

Eine Erschließung der noch verbleibenden Baulücken ist zum heutigen Zeitpunkt schon vorhanden bzw. über öffentlich-rechtlich zu sichernde Zufahrten möglich, so dass der Bau der Johann-Nette-Straße städtebaulich aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig ist.

1. Die Festsetzung der GRZ auf 0,2 ist keinesfalls überholt, wie eine Bestandsaufnahme ergeben hat. Die GRZ der bestehenden Bebauung liegt zum Großteil bei 0,2, was im Sinne des Landhausviertels einer lockeren Bebauung entspricht. Eine Baufenstertiefe von 25 m kann nicht als gering angesehen werden, geht man mal davon aus, das nach heutigem Planungsstand bei Ein- und Doppelhäusern eine Regelbaufenstertiefe bei +/- 12m liegt. Würde eine 3-reihige Bebauung im gesamten Plangebiet umgesetzt, so wäre der Gebietscharakter des Landhausviertels mit einer lockeren Bebauung nicht mehr erkennbar. Daraus resultiert auch die städtebauliche Erforderlichkeit, mit den heutigen planungsrechtlichen Mitteln – sprich GRZ und Baufenster – die Qualität des Bestandes zu sichern und Planungssicherheit für die Vielzahl der Beteiligten/Betroffenen zu schaffen. Diese haben sich im guten Glauben an das hochwertige Wohnen in den Favoritgärten dort niedergelassen. Ebenso kann nicht von einer überwiegenden Bebauung der Zwischenbereiche ausgegangen werden, wie auch an den Bebauungsplänen erkennbar ist. Die tatsächlichen Verhältnisse im Plangebiet weichen in wenigen Einzelfällen vom Ziel des Landhausviertels ab. Um die Bestandsbebauung des Plangebiets vor einer weiteren negativen Entwicklung zu schützen, soll neue Planungssicherheit geschaffen werden.

Eine Vergrößerung des ohnehin schon großzügig bemessenen Baufensters im Norden des Plangebiets um wie vorgeschlagen ca. 6 m kommt nicht in Betracht. Wenn die Baufenster zu den Zwischenbereichen hin näher zusammenrücken, dann ist das

		<p>wichtige städtebauliche Planungsziel – nämlich lockere Bebauung unter Beibehaltung großzügiger Grün- und Freibereiche gefährdet. Die Lage des Baufensters orientiert sich an der bisher bestehenden Baulinie. Bis auf 3 Ausnahmen liegen alle Bestandsgebäude der „Hinterlieger“-Grundstücke (insgesamt 15) innerhalb des Baufensters. Von einer willkürlichen Festlegung kann somit nicht ausgegangen werden. Die Lage des Baufensters gewährleistet gleichzeitig einen großzügigen Südgarten. Wie erwähnt wurde die festgelegte GRZ von 0,2 auf Grundlage einer umfangreichen Bestandsermittlung festgelegt. Aufgrund der großen Grundstücke würde eine GRZ von 0,3 dem städtebaulichen Ziel einer lockeren Bebauung zuwider laufen.</p> <p>2. Die geplanten Festsetzungen (GRZ, Baufenster, Einzel- und Doppelhäuser, 2 WE pro Gebäude, zweigeschossige Bauweise, Festlegung Trauf- und Firshöhe) orientieren sich an dem Großteil der Bestandsbebauung und ermöglichen aufgrund der Vorgaben große gestalterische Freiräume, um in den noch vorhandenen Baulücken individuelle Wohnformen zu realisieren. Ein Bebauungsplan innerhalb des Bestandsgebietes zieht mitunter Einschränkungen für einzelne Betroffene nach sich. Die gerechte Abwägung wurde im Sinne der Interesse der in diesem Plangebiet lebenden Bürger – sprich Betroffenen – getroffen, da die Festsetzungen auf Grundlage einer sehr detaillierten Bestandsrecherche getroffen wurden.</p> <p>3. Die ökologische Verzahnung der Privatgärten, welche direkt an den Favoritepark angrenzen, wirkt sich positiv auf die klimatische Situation (Klima/Luft) aus. Der Übergang von den privaten Gärten zum Naturschutzgebiet Favoritepark würde durch den Bau der Straße brutal unterbrochen und wäre angesichts der tatsächlichen Erschließungssituation nicht mehr zu rechtfertigen. Das Baugebiet ist bereits zum größten Teil bebaut und die Erschließung der einzelnen Hinterliegergrundstücke hat sich über Jahre hinweg immer an der Straße „Favoritegärten“ ausgerichtet. Außerdem ist eine Erschließung der noch verbleibenden Baulücken zum heutigen Zeitpunkt schon vorhanden bzw. über öffentlich-rechtlich zu sichernde Zufahrten möglich, so dass der Bau der Johann-Nette-Straße städtebaulich aus heutiger Sicht nicht mehr notwendig ist.</p> <p>4. Diese Anregung bzgl. der Klarstellung der Lage der Stellplätze und Garage im Bereich WA 2 wurde aufgenommen und in der Begründung hierzu folgende Aussage getroffen: „Im WA 2 werden aufgrund der nicht einsehbaren Lage keine Festsetzungen zur Lage der Stellplätze und Garagen getroffen. Der Verzicht auch auf zeichnerische Fixierungen von Stellplätzen und Garagenstandorten gewährleistet ein großes Maß an Flexibilität.“</p>
--	--	---