

Stadt Kraichtal

## Bebauungsplan „Am Gaisberg“

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### Stellungnahmen der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange

#### 1 Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 2

Stellungnahme vom 15.07.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, auf dem bisher unbebauten Areal südlich der Straße „Am Gaisberg“ Wohngebäude zu realisieren. Es soll bezahlbarer Wohnraum bereitgestellt werden und unter anderem das integrative „Hoffnungshaus-Projekt“ umgesetzt werden. Nördlich der Straße „Am Gaisberg“ erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der Bestandsbebauung als Mischgebiet. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,59 ha, wovon ca. 0,29 ha im planungsrechtlichen Außenbereich liegen. Es wird ein kombiniertes Verfahren nach den §§ 13a und 13b BauGB durchgeführt. Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den nördlichen Teilbereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung, den südlichen Teil als regionalplanerisch abgestimmten Bereich für die Siedlungserweiterung fest. Der Planung stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 2 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Stellungnahme vom 11.07.2019	Behandlung/Abwägung
<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im nordwestlichen Teil des Plangebietes pleistozäner Löss, im nordöstlichen Teil holozäne Abschwemmmassen und im südlichen Teil holozäner Auenlehm jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächen-nahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Auenlehms ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. In der Talaue kann der Grundwasserflurabstand bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass die Baugrundverhältnisse im Vorfeld der Erschließung bzw. Bebauung hydrogeologisch erkundet werden. Eine entsprechende Empfehlung ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

<p>Ein ausreichender, nach geotechnischen Kriterien bemessener Sicherheitsabstand zwischen den Böschungen und einer Bebauung sollte eingehalten werden.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
<p><b>Boden</b> Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen</p>	Keine Anregungen oder Bedenken.
<p><b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Keine Anregungen oder Bedenken.
<p><b>Grundwasser</b> Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	Keine Anregungen oder Bedenken.
<p><b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Keine Anregungen oder Bedenken.
<p><b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Keine Anregungen oder Bedenken.
<p><b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p>	Kenntnisnahme

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

### 3 Kampfmittelbeseitigungsdienst BW

Stellungnahme vom 07.06.2019	Behandlung/Abwägung
<p>ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-/(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen. Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 30 Wochen ab Auftragseingang.</p>	<p>Eine Kampfmittelerkundung erfolgt im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung. Durch die Berücksichtigung von privaten Anbietern dieser Leistung kann die Bearbeitungszeit erheblich reduziert werden.</p>
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Kampfmittelerkundung erfolgt im Zuge der Erschließung bzw. Bebauung.</li> </ul>	

#### 4 Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Stellungnahme vom 09.07.2019	Behandlung/Abwägung
Wir begrüßen die geplante Schaffung von kostengünstigem bzw. sozialem Wohnraum in Unteröwisheim. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

#### 5 Landratsamt Karlsruhe

Stellungnahme vom 06.11.2018	Behandlung/Abwägung
<p><b>Kreisbrandmeister</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup> /Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.</li> <li>• Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.</li> <li>• Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.</li> <li>• Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.</li> <li>• Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</li> <li>• Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten</li> <li>• Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten.</li> <li>• Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.</li> </ul>	Für die Umsetzung der Planung ist ein Ausbau der Straße Am Gaisberg erforderlich. In diesem Zuge werden die Löschwasserversorgung wie auch ausreichende Zufahrtswege für die Feuerwehr berücksichtigt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.</li> <li>• Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</li> </ul>	
<p><b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</b></p> <p>Mit Anschreiben der Koordinierungsstelle beim Baurechtsamt vom 11.06.2019 wurde die Naturschutzbehörde über das geplante Vorhaben informiert und um Stellungnahme gebeten. Den übersandten Bebauungsplanunterlagen war eine artenschutzrechtliche Vorprüfung Stand März 2019 beigelegt.</p> <p>Bereits im April 2019 gab es eine Vorabstimmung des Büros für Ökologische Leistungen Fußer mit der Naturschutzbehörde. In diesem Rahmen hatte die Naturschutzbehörde Anregungen gemacht. Mit Schreiben vom 29.04.2019 des Büros für Ökologische Leistungen Fußer wurde uns eine aktualisierte Version der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stand April 2019) übersandt. Damit muss festgestellt werden, dass in den übersandten Planungsunterlagen eine veraltete artenschutzrechtliche Vorprüfung beigelegt war.</p> <p>Wir bitten zu veranlassen, dass die aktuelle Version der artenschutzrechtlichen Vorprüfung zur nochmaligen Prüfung und Stellungnahme mit entsprechender Frist übersandt wird. Das Planungsbüro hatte uns seinerzeit auch mitgeteilt, dass Fragen der Umzäunung der geschützten Biotope und Mähwiesen und eines Schutzzaunes gegen Einwanderung an die Gemeinde weitergeleitet wurden. Es war aus den Unterlagen nicht ersichtlich, dass unsere damaligen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.</p>	<p>Den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung war eine Relevanzprüfung beigelegt, nach der eine tiefergehende Untersuchung von Reptilien und Fledermäusen empfohlen wurde. Diese Untersuchungen sind inzwischen durchgeführt, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung für diese Artengruppen liegt vor. Demnach ergeben sich durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p>Die SaP wird den Unterlagen zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beigelegt.</p>
<p><b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Altlasten/Bodenschutz, Gewässer, Abwasser</b> <u>Oberirdische Gewässer</u></p> <p>Hinweis: Im Vorhabenbereich liegt der Gewässerrandstreifen des Kraichbachs. Der Gewässerrandstreifen ist hier 5 m breit - gemessen ab der Böschungsoberkante. Wir weisen darauf hin, dass die Nutzung im Gewässerrandstreifen durch die Vorgaben in § 29 WG in Verbindung mit § 38 WHG stark eingeschränkt ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, der Gewässerrandstreifen wird in den Bebauungsplan übernommen. Eingriffe in diesen Streifen sind nicht vorgesehen.</p>

Aus Gründen der Planungssicherheit für die Bauherren empfehlen wir, den Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.

Industrieabwasser / AwSV

Für das Mischgebiet ist Folgendes einzuhalten:

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z.B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Hinweis: Zum 01.08.2017 wurde die VAWS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

Abwasser

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Überprüfung einer evtl. erforderlichen Vorbehandlung vor einer Einleitung in das Grundwasser oder ein oberirdisches Gewässer ist das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen, Bezugsquelle:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach derzeitigem Stand der Planung soll im WA anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser über eine neu zu verlegende Regenwasserkanalisation in der Straße Am Gaisberg zum Kraichbach geleitet werden. Durch die geringe Größe des WA und eines ausreichenden unversiegelten Grundstücksanteils ist nicht von relevanten Mehrwassermengen im Kraichbach auszugehen. Eventuell erforderliche Vorbehandlungsmaßnahmen werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft.

Schmutzwasser aus dem WA wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

[http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994/arbeits-hilfen\\_regenwasser\\_siedlungsgebieten.pdf?command=downloadContent&filename=arbeits-hilfen\\_regenwasser\\_siedlungsgebieten.pdf](http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/13994/arbeitshilfen_regenwasser_siedlungsgebieten.pdf?command=downloadContent&filename=arbeits-hilfen_regenwasser_siedlungsgebieten.pdf)

Für eine ggf. erforderliche Vorbehandlungsanlage ist die dafür notwendige Fläche von Bebauung freizuhalten.

Vor einer Direkteinleitung über geschlossene, unterirdische Kanäle in ein oberirdisches Gewässer ist, sofern sich eine Vorbehandlung nach dem o.g. Bewertungsverfahren nicht als erforderlich ergeben hat, zum Schutz des Gewässers vor Fehleinleitungen mindestens eine Schmutzfangzelle mit Anschluss an den Schmutz-/Mischwasserkanal und gesteuerter Entleerung nach einem definierten Füllstand zur Kläranlage vorzusehen.

Zudem ist zu prüfen, ob eine zentrale Drosselung der Einleitungswassermenge erforderlich ist.

Für eine ggf. erforderliche Regenrückhalteanlage ist die dafür notwendige Fläche von Bebauung freizuhalten.

#### Hinweise:

Die Siedlungsentwässerung umfasst nach heutigem Verständnis nicht nur geschlossene, unterirdische Kanäle zur Abwasserableitung. Vielmehr sind nach den Grundsätzen der Regenwasserbewirtschaftung Lösungen zu finden, um die qualitative Änderung der Wasserbilanz bei zunehmender Bebauung so gering wie möglich zu halten. Dazu stehen unterschiedliche Konzepte (dezentral, zentral) zur Verfügung. Dies gilt in besonderem Maße für die Niederschlagsentwässerung mit den kombinierbaren Elementen der Regenwasserbewirtschaftung

Zur Umsetzung einer ökologisch orientierten Entwässerung sind vor einer Direkteinleitung in ein Oberflächengewässer bei Vorliegen ausreichenden Flurabstands alle dezentralen und/oder zentralen Möglichkeiten der Versickerung in vollem Umfange auszuschöpfen. Auch bei gering durchlässigen Untergründen ist eine Versickerung (evtl. Teilversickerung) nicht generell ausgeschlossen. Die Anwendungsgrenze kann erweitert werden, wenn die geringe Versickerungsrate durch ein vergrößertes Speichervolumen ausgeglichen wird (z.B. Mulden-Rigolen-Element).

Im MI ist keine Veränderung der derzeitigen Entwässerung vorgesehen. Daher wird Oberflächenwasser wie auch Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Die gesamte Entwässerungskonzeption wird mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt. Ebenso erfolgt eine Abstimmung über die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung durch Einleitung von Oberflächenwasser in den Kraichbach.



Die Entwässerungsplanung ist im Vorfeld mit dem Landratsamt - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - abzustimmen.

Die abgestimmte Entwässerungsplanung ist dem Landratsamt - Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens vorzulegen, das durchgeführte Bewertungsverfahren und die ggf. durchgeführte Überprüfung einer zentralen Drosselung der Einleitungswassermenge sind der Planung beizufügen.

Die Wasserbehörde entscheidet über die Notwendigkeit eines Wasserrechtsverfahrens, bei zentralen Einleitungen ist generell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

### **Baurechtsamt**

#### Allgemein:

- Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a/b einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a/b-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist.
- Das Plangebiet überlagert im Norden einen Teil eines gesetzlich geschützten Biotops. Hierfür muss eine Ausnahme von der unteren Naturschutzbehörde erteilt werden.
- Das Satzungsblatt ist noch zu fertigen.

#### Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Zu 1.2.3: Es wird angeregt den unteren Bezugspunkt auf andere Weise festzulegen z.B. OK Straßenachse in Gebäudemitte oder am besten eine NN-Höhe.
- Zu 1.6: die Garage zu Haus Nr. 2 ist wegen der Pflanzbindung nicht mehr anfahrbar.

- Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

- Auf die geringfügige Überschneidung des Plangebietes mit dem gesetzlich geschützten Biotop (mehrrheilige Heckenstruktur) wird hingewiesen. Eingriffe in das Biotop sind nicht vorgesehen. Durch eine Pflanzbindung wird der Erhalt des Biotops gesichert.
- Das Satzungsblatt wird noch ergänzt.

- Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung zur Gebäudehöhe erfolgt auf Grundlage von NHN.

- Eine direkte Zufahrt von der Straße Am Gaisberg auf das Flurstück 10165/1 ist aufgrund der steilen Böschung nicht möglich. Daher wird die Garage über

<p><u>Zu den örtlichen Bauvorschriften:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zu 2.1.1: Wir regen aus unserer Erfahrung heraus an, hier alle Dachformen zuzulassen um unnötige Befreiungsanträge zu vermeiden.</li> </ul> <p>Hinweis zur Stellungnahme Naturschutz Die Stellungnahme des Naturschutzes bezüglich der veralteten artenschutzrechtliche Vorprüfung hatten wir Ihnen schon vorab zukommen lassen und ihre Antwort hierzu erhalten. Eine erneute Stellungnahme des Naturschutzes zu den bis zur Offenlage erfolgten weiteren Gutachten wird dann abgegeben.</p>	<p>Flurstück 10165 angefahren. Beide Grundstücke gehören derzeit einem Eigentümer, daher ist ein Fahrrecht entbehrlich. Sofern eine Veräußerung eines Grundstückes erfolgt, muss die Zufahrbarkeit gewährleistet werden. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche zur Einräumung von Geh- und Fahrrechten festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Umgebung des Plangebietes ist insbesondere in den Hanglagen geprägt von Gebäuden mit deutlich geneigten Dächern. Diese optische Linie soll im Wesentlichen gesichert werden, daher wird die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer als folgerichtig eingestuft. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität werden abweichende Dachformen für untergeordnete Bauteile, Anbauten oder Nebenanlagen zugelassen. Dagegen wird im WA eine Beschränkung auf Pult- und Flachdächern als zielführend angesehen, um übermäßig hohe Dachräume zu vermeiden.</li> <li>• Siehe hierzu Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</li> </ul>
<p>Das <b>Amt für Integration</b>, das <b>Straßenverkehrsamt</b>, das <b>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz-Immissionsschutz-</b>, das <b>Gesundheitsamt</b>, das <b>Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneueordnung</b>, das <b>Landwirtschaftsamt</b> und der <b>Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe</b> haben keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt.</li> <li>• Die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung wird den Bebauungsplan-Unterlagen zur öffentlichen Auslegung beigelegt.</li> <li>• Der Gewässerrandstreifen wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ergänzt.</li> <li>• Die Entwässerungskonzeption wird mit dem Wasserrechtsamt abgestimmt.</li> <li>• Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit Bezug auf NHN festgesetzt.</li> <li>• Zur Anfahrbarkeit der Garage auf Flurstück 10165/1 wird eine Fläche zur Einräumung von Fahrrechten festgesetzt.</li> <li>• Die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer im Mischgebiet wird beibehalten.</li> </ul>	

## 6 Polizeipräsidium Karlsruhe

Stellungnahme vom 03.07.2019	Behandlung/Abwägung
Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem o.g. Bebauungsplan keine Bedenken oder weitere Anregungen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 7 Netze BW GmbH

Stellungnahme vom 11.07.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen, das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern. Über den Anschluss und Umfang des zu errichtenden Netzes kann erst eine Aussage getroffen werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf der neu hinzukommenden Wohneinheiten bekannt ist.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungs-Leitungen und -Einrichtungen, die Sie den in der Anlage erhaltenen Lageplänen entnehmen können. Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Postfach 13 49, 74603 Öhringen, E-Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die bestehenden Leitungen befinden sich innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Im Zuge des Ausbaus der Straße Am Gaisberg erfolgt eine Abstimmung mit der Netze BW GmbH.</p>

Für den Beginn unserer Bauarbeiten ist es erforderlich, den Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplanes und den Beginn Ihrer Erschließungsarbeiten frühzeitig zu erfahren. Wir bitten Sie um Zusendung von Projektplänen im Maßstab 1:500 und 1:2500.

Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.

### Beschlussvorschlag

- Kenntnisnahme

## 8 Netze-Gesellschaft Südwest mbH

Stellungnahme vom 04.07.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Hinweis: Auf dem Grundstück Flst.Nr.: 874/11 befindet sich unsere Erdgas-Ortsregelstation für die Gemeinde Unteröwisheim. In der Straße „Am Gaisberg“, sowie teilweise in der Grünfläche verläuft unsere Erdgas-Hochdruckleitung, DN 200 ST, PN25, sowie parallel dazu unsere Erdgasmitteldruckleitungen DA 225 PE, PN1 die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurde.</p> <p>Der Schutzstreifen dieser Leitungen (3,00m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter unserer Aufsicht durchgeführt werden. Arbeiten mit</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern der Schutzstreifen dieser Gasleitungen sich außerhalb öffentlicher Flächen befindet, erfolgt eine Ergänzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.</p>

schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen, sowie die Ortsregelstation tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TSN, Hermann-Löns-Str. 2, 76669 Bad Schönborn rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

<b>Beschlussvorschlag</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>

## 9 Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung

<b>Stellungnahme vom 13.06.2019</b>	<b>Behandlung/Abwägung</b>
im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 10 Deutsche Telekom Technik GmbH

<b>Stellungnahme vom 26.06.2019</b>	<b>Behandlung/Abwägung</b>
<p>Im Planbereich der oben genannten Baumaßnahme befinden sich teilweise Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen sind betroffen.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK - Anlagen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten Sie bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen (Störungshotline 0781 / 838-66 33)) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Ggf. sind die TK-Anlagen zu schützen bzw. zu sichern. Die Kabelschutzanweisung der Dt. Telekom ist zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass sich die bauausführende Fa. vor Beginn der Baumaßnahme zu informieren hat.</p>	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern erforderlich erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung eine Kontaktaufnahme mit der Deutschen Telekom.

<p>Der Ausbau durch die Deutsche Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe, KoordinationPTI31KA@telekom.de</p>	
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt ggf. eine Einbindung der Deutschen Telekom</li> </ul>	

## 11 Unitymedia BW GmbH

Stellungnahme vom 11.07.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Sofern erforderlich erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung eine Kontaktaufnahme mit Unitymedia BW.</p>
<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt ggf. eine Einbindung von Unitymedia BW.</li> </ul>	

## 12 Handwerkskammer Karlsruhe

Stellungnahme vom 28.06.2019	Behandlung/Abwägung
Die Handwerkskammer Karlsruhe hat nach Durchsicht der Unterlagen keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 13 Terranets bw GmbH

Stellungnahme vom 07.06.2019	Behandlung/Abwägung
Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, sodass wir von der Maßnahme nicht betroffen sind. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 14 Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

Stellungnahme vom 25.06.2019	Behandlung/Abwägung
Die AVG ist von den Planungen nicht betroffen und hat hierzu keine Einwände.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	



## 15 Stadt Östringen

Stellungnahme vom 13.06.2019	Behandlung/Abwägung
Belange der Stadt Östringen sind und werden durch das Bebauungsplanverfahren nicht berührt.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 16 Gemeinde Ubstadt-Weiher

Stellungnahme vom 12.06.2019	Behandlung/Abwägung
Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir seitens der Gemeinde Ubstadt-Weiher keine Bedenken. Wir wünschen dem Verfahren einen unproblematischen und zügigen Verlauf.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 17 Stadt Bruchsal

Stellungnahme vom 07.06.2019	Behandlung/Abwägung
Von Seiten der Stadt Bruchsal haben wir keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 18 Stadt Bretten

Stellungnahme vom 11.06.2019	Behandlung/Abwägung
Die Stadt Bretten nimmt Kenntnis von der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Belange der Stadt Bretten werden durch diese Planung nicht berührt.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

## 19 Stadt Eppingen

Stellungnahme vom 10.07.2019	Behandlung/Abwägung
Durch den o.g. Bebauungsplanvorentwurf werden die Belange der Stadt Eppingen nicht berührt. Anregungen oder Bedenken in Bezug auf den genannten Bauleitplan haben wir deshalb nicht vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kenntnisnahme</li> </ul>	

### Keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesamt für Denkmalpflege
- Industrie- und Handelskammer
- Gemeinde Oberderdingen
- Gemeinde Zaisenhausen
- NABU Kraichtal

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### 20 Bürger/in 1

Stellungnahme vom 12.07.2019	Behandlung/Abwägung
<p>Ich bin nicht damit einverstanden, dass die Stadt Kraichtal den Ausbau einer bestehenden Straße (Am Gaisberg), die es nachweislich seit mehr als 90 Jahre gibt (Baujahr meines Hauses 1926), als Erschließung deklariert und damit Kosten in Umlage bringt, die ein normaler Bürger niemals tragen kann! Meines Erachtens handelt es sich eindeutig und dabei maximal um einen Straßenausbau, da alle Anwohner am Krebsbrunnen/Zwischen den Wassern und Gaisberg diese Straße seit jeher nutzen, um ihre Grundstücke überhaupt befahren zu können. Auch ist die besagte Straße "Am Gaisberg" bereits mit Wasser- /Abwassertrassen, Beleuchtung, Teilgehwegen, teilerneuerter Fahrbahndecke und Gasleitungen ausgebaut was als Nachweis gilt, dass die Straße bereits erschlossen ist!</p> <p>Ich verweise hierbei auf einen aktuellen pressewirksamen Fall mit dem sich des Verbandes Deutscher Grundstücksnutzer beschäftigt und die Sachlage ebenfalls so einschätzt. Auch verweise ich darauf, dass das Bundesverwaltungsgericht die zeitlich unbegrenzte Erhebung von Erschließungsbeiträgen im vergangenen Jahr ebenfalls untersagt hat! Hinsichtlich der Stellungnahme zum Thema "Baufenster" reiche ich gerne in den nächsten Tagen fristgerecht ein Schreiben ein!</p>	<p>Die Klärung der rechtmäßigen Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und daher außerhalb des Verfahrens zu klären. Gemäß einer rechtlichen Prüfung werden für das Flurstück 874/15 Erschließungsbeiträge anfallen.</p>
<p>Die Stadt Kraichtal verletzt mit dem (Vor-)Entwurf des Bebauungsplans „Am Gaisberg" für den Stadtteil Unteröwisheim und den örtlichen Bauvorschriften meine Belange. Ich bitte daher, die Planung zu überdenken und anzupassen. Der Beschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften sollten getrennt werden.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf sieht für die Grundstücke 874/2, 874/12 und 874/13 eine offene Bauweise mit einer Bebauung von bis zu 2 Stockwerken und einer Höhe von 8,00 Metern (Wand) und 12,00 Metern (Gebäude) sowie einer maximalen Grundflächennutzung von 0,5 bei vorgeschriebenem Sattel- oder</p>	

Walmdach mit einer Neigung von 25-40° vor. Der Entwurf enthält eine Baugrenze, die weite Teile der Grundstücke von der Bebauung freihalten.

Die Festsetzungen sehen ein Mischgebiet vor, bei dem Einzelhandel, Gastwirtschaften und Beherbergungsbetriebe nur ausnahmsweise errichtet werden können und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Das von mir genutzte Gebäude fällt allerdings laut den Bauanträgen/Baugenehmigungen aus den Jahren 2015 und 2011 unter die Rubrik „Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Vergnügungsstätten“ und hat dabei folgende genehmigte Nutzung: „Gastronomieküche sowie Veranstaltungsraum mit Lagerfläche“

Die planerischen-Festsetzungen-verbieten eine geplante Erweiterung meines Betriebes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden der auf die Zukunft gerichteten Planung auch nicht gerecht. Statt der zwei Geschosse sollten - wie auf dem Gelände des Wohngebietes - drei Geschosse zugelassen werden. Die Errichtung von Pultdächern ist im Hinblick auf deren bessere Energiebilanz ebenfalls zuzulassen. Warum die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,5 herabgesetzt wird, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Städtebauliche Gründe sind nicht erkennbar. Die Grundstücke der Gemeinde variieren in ihrer Größe und Lage innerhalb der Gemeinde stark. Eine einheitliche Bebauung, insbesondere gemeinsame Gebäudefluchten sind in diesem Bereich nicht im Entferntesten erkennbar. Wofür die Baugrenzen erforderlich sind, ist nicht ersichtlich.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einschränkung der Schank- und Speisewirtschaften sowie der Beherbergungsbetriebe steht einer geplanten Erweiterung des von mir geführten Betriebes entgegen.

So ist das geplante Baufenster im nördlichen Bereich zu klein bemessen, um bei einer Bebauung (z.B. nach Realteilung) den emissionsbedingt erforderlichen Mindestabstand zum Veranstaltungsraum zu gewährleisten. Die Festsetzung der flächenhaften Pflanzbindungen schränkt die Bebaubarkeit weiter ein. Die

Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird der bestehenden Nutzung (Wohnen und Gewerbe bzw. Dienstleistung) entsprochen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erlauben vor dem Hintergrund angrenzender Wohnnutzungen eine Überprüfung der Verträglichkeit im Einzelfall. Bereits genehmigte Nutzungen sind hiervon ausgenommen. Vergnügungsstätten sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nur in gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes allgemein zulässig. Diese sind vorliegend nicht vorhanden. Da die Anlage von Vergnügungsstätten aufgrund der bestehenden bzw. geplanten Nutzungen im Plangebiet und angrenzend als unverträglich eingestuft werden, wurde auch auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit explizit verzichtet.

Im Bebauungsplan werden lediglich Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 LBO festgesetzt. Damit sind zusätzliche Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, nicht ausgeschlossen. Die Wand- und Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand, eine wesentliche Abweichung wird aus städtebaulichen Gründen (Hanglage mit entsprechender Fernwirkung) nicht angestrebt.

Die Grundstücke nördlich der Straße Am Gaisberg sind durch einen relativ geringen Überbauungsgrad und einen hohen Grünanteil geprägt. Es ist städtebauliche Zielsetzung, diesen durchgrünten Charakter des Gebietes grundsätzlich zu sichern. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 wird ein Beitrag zur Erreichung dieses Ziels geleistet. Das Baufenster wird bereits als großzügig eingestuft, es erlaubt eine weitergehende als bisher nach Innenbereichskriterien (§ 34 BauGB) zulässige Bebauung. Einer geringfügigen Ausweitung des Baufensters Richtung Norden kann jedoch zugestimmt werden. Der Erhalt der Gehölzstrukturen ist bereits aus arten- und naturschutzrechtlichen Gründen geboten. Aus diesem Grund wurde eine Pflanzbindung festgesetzt. Eine Wertminderung des Grundstücks ist hierdurch nicht erkennbar.

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt von Gebäuden mit deutlich geneigten Dächern. Diese optische Linie soll im Wesentlichen gesichert werden, daher

Errichtung eines Anbaus oder weiterer Gebäude in nördlicher Richtung ist durch das zu kleine Baufenster und durch die offene Bauweise ausgeschlossen. Weiterhin hat die Forschung erwiesen, dass eine helle Eindeckung einen Beitrag zu der Eindämmung des Klimawandels beitragen kann. Die Stadt Kraichtal hält jedoch weiterhin an den Eindeckungen in dunklen Farbtönen fest. Auch helle Dacheindeckungen sollten zugelassen werden. Ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude ist nicht gegeben, weshalb städtebauliche Gründe für die Farbvorgaben nicht ersichtlich sind.

Die flächenhafte Pflanzbindung im nördlichen Bereich hat eine wesentliche Wertminderung meines Grundstücks zur Folge und ist durch die Stadt Kraichtal zu entschädigen.

Die Fortsetzung des Betriebes ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans erheblich eingeschränkt. Ich kündige an, die Übernahme der Grundstücke beziehungsweise eine angemessene Entschädigung für den Entzug der bisherigen Nutzung der Grundstücke zu verlangen.

Die geplante Ansiedlung von ehemaligen Straftätern und Asylsuchenden sowie sozial schwachen Personen in einem Wohngebiet ist nicht durchführbar. Die besonders Schutzbedürftigen benötigen eine Umgebung, die sie in die Gesellschaft (wieder-) eingliedert. Die Aussonderung dieser Gruppen in das am Rand der Stadt liegende Grundstück in zwei großen Gebäudekomplexen ist mit den gesetzlichen Vorschriften nicht vereinbar. Die Ansiedlung von so vielen Menschen in dem einen Gebiet führt zu einer Gettobildung am Ortsrand.

wird die Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer als folgerichtig eingestuft. Zur Einräumung einer größeren Flexibilität werden abweichende Dachformen für untergeordnete Bauteile, Anbauten oder Nebenanlagen zugelassen.

Bezüglich der Dacheindeckung gibt der Bebauungsplan lediglich die Farbe der Dachdeckung vor. Das Farbspektrum rot, braun und grau lässt sich aus der Umgebungsbebauung herleiten. Zur Helligkeit der Dachdeckung werden dagegen keine Vorgaben gemacht.

Es ist nicht erkennbar, dass durch den Bebauungsplan die bereits genehmigte und damit zulässige Nutzung eingeschränkt wird. Zukünftige Betriebserweiterungen haben sich jedoch an die Vorgaben des Bebauungsplanes zu halten. Allerdings wäre die zulässige Ausnutzung auch nach bisheriger Rechtslage (Genehmigung nach § 34 BauGB) eingeschränkt.

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt verfolgt das Projekt Hoffnungshaus einen explizit integrativen Ansatz. Eine Unterbringung von Straftätern erfolgt dabei nicht. Zudem handelt es sich um zwei Wohngebäude mit einer überschaubaren Zahl an Wohnungen in einer bereits bebauten Umgebung. Der Vorwurf einer „Ghettobildung“ kann vor diesem Hintergrund nicht nachvollzogen werden und wird daher deutlich zurückgewiesen.

### Beschlussvorschlag

- Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der bestehenden Struktur. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist städtebaulich gewünscht.
- An der Festsetzung der Grundflächenzahl wird festgehalten, das Baufenster auf Flurstück 874/2 jedoch geringfügig ausgeweitet.
- An der Beschränkung auf Sattel- und Walmdächer wird festgehalten. Vorgaben zur Helligkeit der Dachdeckung werden keine getroffen.
- Eine unzumutbare Beschränkung der Ausnutzung der Grundstücke durch den Bebauungsplan ist nicht erkennbar.