Stuttgart, 09.09.2008

**Bebauungsplan Im Steinengarten
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 248)**

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	14.10.2008
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.10.2008

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan Im Steinengarten mit Satzung über öffentliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 248) wird in der Fassung des Bebauungsplansentwurfes des Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 31. März 2008 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 31. März 2008.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung im Maßstab 1 : 10 000 dargestellt.

Die Anregungen des Beteiligten Nr. 2 konnten berücksichtigt werden, die Anregungen der Beteiligten Nr. 3 und 18 konnten nicht berücksichtigt werden. Die Anregungen der Beteiligten Nr. 1, 4 bis 17, 19 und 20 konnten teilweise berücksichtigt werden.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Mehrere Eigentümer im Geltungsbereich haben einen Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt, darunter auch die Firma Waldbaur, die auf ihren Grundstücken Im Finkenschlag 9 bis 13 eine Neubebauung mit einer zeitgemäßen und hochwertigen Wohnanlage plant. Dazu muss das Planungsrecht geändert werden.

In Anpassung an die Nachbarbebauung soll ein Reines Wohngebiet mit einer GRZ

0,25 und 2 Vollgeschossen festgesetzt werden.

Die Straße „Im Steinengarten“, die nach dem Bebauungsplan von 1937 als 17,5 m breite Straße festgesetzt ist, ist in dieser Breite nicht mehr erforderlich und soll entsprechend dem heutigen Ausbau auf 5,5 m mit 1,5 m breitem Gehweg sowie in Teilbereichen mit öffentlichen Parkplätzen festgesetzt werden. Ein normgerechter Ausbau der vorhandenen Wendepalte ist erforderlich. Die nicht mehr benötigten Straßenflächen können an die nördlich und südlich angrenzenden Grundstückseigentümer als private Grünflächen verkauft werden.

Am 20. November 2007 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung mit Umweltbericht vom 28. August 2007 haben in der Zeit vom 7. Dezember 2007 bis 18. Januar 2008 öffentlich ausgelegen. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen von 20 Beteiligten im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden der Bebauungsplan und die Begründung geändert. Deshalb wurde eine erneute Auslegung erforderlich.

Die erneute Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplans mit Datum vom 31. März 2008 wurde am 17. Juni 2008 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Der Bebauungsplan und seine Begründung lagen erneut vom 4. Juli bis 4. August 2008 aus. Die Beteiligten Nr. 5 und 14 haben erneut Anregungen vorgebracht.

Finanzielle Auswirkungen

Es fallen keine Grunderwerbskosten für die Stadt an. Die Kosten für den normgerechten Ausbau der Wendepalte betragen ca. 40.000 €.

Beteiligte Stellen

Keine.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine.

Matthias Hahn □ Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. a frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
2. b erste öffentliche Auslegung
2. c Namensliste der Beteiligten
2. d erneute öffentliche Auslegung
3. Beteiligung der Behörden

4. Begründung mit Umweltbericht vom 31. März 2008
5. Bebauungsplanauszug verkleinert vom 31. März 2008
6. Zeichenerklärung und Textteil

Ausführliche Begründung

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. März 2006 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Steinengarten“ im Stadtbezirk Vaihingen aufzustellen und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

2.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 31. März bis 13. April 2006 eingesehen werden. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 6. April 2006 im Bezirksrathaus Vaihingen.

Anwesend waren 13 Bürgerinnen und Bürger, schriftlich wurden von 7 Bürgerinnen und Bürgern Anregungen vorgebracht (siehe Anlage 2a).

2.2 Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 20. November 2007 die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht vom 28. August 2007 haben in der Zeit vom 7. Dezember 2007 bis 18. Januar 2008 öffentlich ausgelegen. Es wurden 20 Anregungen vorgebracht (Anlage 2 b). Der Bebauungsplan und seine Begründung lagen erneut vom 4. Juli bis 4. August 2008 aus. 2 Beteiligte haben erneut Anregungen vorgebracht (Anlage 2 d).

2.3 Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der vorgebrachten 20 Anregungen (siehe Anlage 2b) wurden der zeichnerische und der Textteil des Bebauungsplans mit Datum 31. März 2008 in folgenden Punkten überarbeitet.

- Festsetzung einer max. zulässigen Anzahl von Wohneinheiten im westlichen Bereich,
- Änderung der Festsetzung zur Dachform im westlichen Bereich,
- Festsetzung von Dachbegrünung bei Flachdächern,
- Festsetzung von max. Traufhöhen,
- Änderungen des Verlaufs von Baugrenzen,
- Wegfall der Bauweise a1 (Längenbeschränkung von 22 m) durch Reduzierung

- des Baufensters im westlichen Bereich,
- Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen in privater Grünfläche,
 - Änderung der „Ga-u“ Abgrenzungen der Flächen für Nebenanlagen „Ga-u“,
 - Änderung der Festsetzung für Nebenanlagen Ga,
 - Festsetzung der Straßenbreite auf 5,5 m,
 - Änderung der Wendepalte zum normgerechten Ausbau,
 - Festsetzung von 4 Stellplätzen im Bereich der Wendepalte,
 - die Änderungen wurden ebenfalls in der Begründung berücksichtigt.

Aufgrund der Änderungen wurde eine erneute Auslegung erforderlich.

Am 17. Juni 2008 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die erneute öffentliche Auslegung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs vom 31. März 2008 beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung lagen vom 4. Juli bis 8. August 2008 erneut öffentlich aus. Die Beteiligten Nr. 5 und Nr. 14 haben erneut Anregungen vorgebracht (Anlage 2 d).

3. Behördenbeteiligung

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung und im November 2006 die Behördenbeteiligung durchgeführt (siehe Anlage 3). Von den beiden öffentlichen Auslegungen wurden die betroffenen Behörden informiert.

Die Anregungen konnten größtenteils berücksichtigt werden. Die nicht berücksichtigten Anregungen sind in Anlage 3 dargestellt.

4. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt ca. 1,1 Mio. €.

5. Ausgleichsmaßnahmen

- Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (§ 1 a (3) BauGB) hat ergeben, dass kein Ausgleich erforderlich ist.
- Die Herstellung der vorgesehenen Vegetationsflächen und Pflanzmaßnahmen führt zu einer Kompensation der mit der Neuplanung verbundenen naturschutzrechtlichen Eingriffe.
- Eine Untersuchung nach § 42 BNatSchG ist nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz nicht erforderlich.

6. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Grunderwerbskosten.

Die betroffenen Eigentümer der Grundstücke (Flst. 1655/1, 1657/3, 1660/2, 1700) übernehmen anteilig die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren in Höhe von insgesamt 14.625,41 €. Dies wurde in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Die Kosten für den normgerechten Ausbau der Wendeplatte betragen ca. 40.000 €.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 31. März bis 13. April 2006 eingesehen werden. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 6. April 2006 im Bezirksrathaus Vaihingen.

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Der **Charakter und die Idylle** der Bebauung "Im Steinengarten" soll erhalten bleiben. Die geplante Bebauung stellt keine behutsame Entwicklung dieser Wohngegend dar, ist nicht gebietsverträglich und sollte deshalb sorgfältig überdacht werden. Es wird befürchtet, dass die geplante Neubebauung zur Zerstörung des Charakters der bisher intakten Situation führt, „Die Realisierung der geplanten Bebauung wird die Einmaligkeit und den Charakter dieser Wohnlage nachhaltig beeinträchtigen und ein deutlicher Verlust an Lebensqualität wird auftreten.
- Die **Straße "Im Steinengarten"** soll im heutigen Zustand erhalten bleiben.
- Die nicht mehr benötigten Verkehrsflächen sollen als **Private Grünflächen** und nicht als Bauland an die Angrenzer veräußert werden, fordern einige der Beteiligten, andere fordern die Festsetzung als Bauland. Einige der Anwohner sind am Kauf von Grundstücksteilen interessiert.
- Die **neuen Baumöglichkeiten** sollen keine höhere Nutzung als die Umgebung erhalten, eine massive Bebauung soll vermieden werden, die geplante Kubatur z.B. die zulässige Firsthöhe soll nicht größer werden als die Umgebung, durch die neuen Baumöglichkeiten sollen die bestehenden Gebäude nicht stärker verschattet werden. Die Neubebauung sollte mit Flachdach und kubischen Formen erfolgen. Um maßstäblich angepasste Neuplanung an bereits vorhandene Strukturen, d.h. kleinere Wohneinheiten mit größeren Grünflächen wird gebeten. Im Sinne des bestehenden Gefüges des Steinengartens und auch als Übergang und Öffnung zum direkt angrenzenden Waldgebiet ist eine dichte Bebauung nicht anzustreben.
- Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen wird bezweifelt.
- Die vorgesehenen Baumöglichkeiten werden kritisiert.
- Bei der "Waldbaur-Neubebauung" sollen im nachfolgenden Bauantragsverfahren keinerlei Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des zukünftigen Planrechts zugelassen werden. Das Baugesuch für die "Waldbaur Neubebauung" soll nicht nur den direkten Nachbarn sondern allen Betroffenen durch das Baurechtsamt vorgelegt werden.
- Ob noch **Erschließungsbeiträge** zu entrichten sind, soll geklärt werden.

- Ob beim Verkauf der Straßenfläche **Kosten für die Vermessung** entstehen, soll geklärt werden.
- Eine **Wertminderung** der Nachbargrundstücke wird befürchtet und soll vermieden werden.
- Der bestehende **Grün- und Frischluftkorridor** auf dem bisherigen Straßenflurstück im westlichen Bereich soll erhalten bleiben. Diese Fläche dient Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum, deshalb wird ein Gutachten gefordert. Zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten für heimische Tiere sind betroffen. Selbst Rehe dringen nach Aussage der Beteiligten auf dieser Fläche bis zu den Wohngebäuden vor.
- Ein sensibler Übergang zum westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wird gefordert.
- Die kleinen grünen Inseln sollte die Stadt aus Gründen des Landschaftsschutzes hüten und nicht Spekulationen den Vorrang geben.
- Die **angebliche Sanierungsbedürftigkeit** der Mehrfamilienhäuser Im Finkenschlag 9 bis 13 sollte nicht zwingend zu dem vom Eigentümer gewünschten Abriss und Neubau führen. Beachtet werden sollte hier auch die Situation der zum Teil langjährigen Bewohner.
- Die geplante Neubebauung wird zu einem deutlich **höheren Verkehrsaufkommen** mit entsprechenden Beeinträchtigungen für die Anwohner und Gefährdung der Kinder führen.

Stellungnahme:

Die Anregungen konnten sowohl im Bebauungsplanentwurf vom 28. August 2007 als auch im überarbeiteten Bebauungsplanentwurf mit Datum 31. März 2008 im weiteren Verfahren teilweise berücksichtigt werden.

- Eine Neubebauung des Grundstücks Im Finkenschlag 9 bis 13 ist städtebaulich erwünscht. Das städtebaulich wichtige Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann durch diesen Bebauungsplan erreicht werden.
- Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine Einfügung der Neubebauung in die bestehende Bebauung erreicht werden.
- Eine Wertminderung der Nachbargrundstücke ist nicht zu erwarten, kann aber nicht ausgeschlossen werden.
- Die Neubebauung wird zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, das jedoch die bestehende Wohnbebauung nicht erheblich beeinträchtigt wird.
- Über das Vorgehen im Bauantragsverfahren können im Bebauungsplanverfahren keine Regelungen getroffen werden. Die Beteiligung ist in der Landesbauordnung (LBO) geregelt. Ebenso wenig kann im Bebauungsplanverfahren Einfluss auf den Umgang von Vermietern und Mietern genommen werden.

- Die Straßenfläche bleibt im heutigen Zustand erhalten. Die nicht benötigten Flächen können als private Grünflächen an die Angrenzer verkauft werden.
- Die Kosten für die Vermessung der künftigen privaten Grünflächen trägt in der Regel der Erwerber eines Grundstücks.
- Da die Straßen im Geltungsbereich bereits erschließungsbeitragsrechtlich endgültig abgerechnet sind, entstehen für die Eigentümer der Bestandsgebäude keine erneuten Erschließungsbeiträge.
- Ein Gutachten nach § 42 BNatSchG ist nicht erforderlich, da nicht davon auszugehen ist, dass streng geschützte Arten im Gebiet zu erwarten sind. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die geplante Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

Erste öffentliche Auslegung

Zusammenfassung aus der öffentlichen Auslegung

Bei der ersten öffentlichen Auslegung vom 7. Dezember 2007 bis 18. Januar 2008 wurden von 20 Bürgerinnen und Bürgern (teilweise mit Mitunterzeichnern) Anregungen vorgebracht.

Durch die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes und seiner Begründung mit Umweltbericht kann ein Großteil der Anregungen berücksichtigt werden. Der Bebauungsplanentwurf vom 31. März 2008 ersetzt den Bebauungsplanentwurf vom 28. August 2007.

Tabellarische Übersicht aller vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Verwaltung

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Baufenster
 - 1.3 Tiefgaragen / Garagen
 - 1.4 Höhe baulicher Anlagen
 - 1.5 Wohneinheiten
 - 1.6 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.7 Dachform
 - 1.8 Bauweise
- 2. Verkehr
 - 2.1 Verkehrsbelastung
 - 2.2 Parkierung
 - 2.3 Wendepalte
- 3. Wertminderung /Wertsteigerung
- 4. Ablehnung des Bebauungsplanverfahrens
- 5. private Grünfläche
- 6. Umweltbelange
- 7. Allgemeines

Nr.	Anregung der Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
	1. Art und Maß der Nutzung		
1	1.1. Art der Nutzung Beteiligte Nr. 13 Die Beteiligte bringt vor, dass das gesamte Gebiet seit Beginn der Bebauung ein Reines Wohngebiet sei. Genau darum würden manche hierher ziehen. Durch die Nähe zum Wald sei es ein wunderbares Naherholungsgebiet. Die	Entsprechend dem geltenden Recht nördlich der Straße „Im Steinengarten“ wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Bereits bisher waren zusätzlich zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden	nein

	<p>Beteiligte versteht nicht, warum auf einmal Handwerksbetriebe etc. im Reinen Wohngebiet zugelassen werden sollen</p>	<p>ausnahmsweise auch nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Diese Ausnahme wird weiterhin beibehalten.</p>	
2	<p>Beteiligte Nr. 6, 7,9, Die Beteiligten fordern, dass wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, die „Ähnlichkeit der Bebauung“ sichergestellt wird. Diese Ähnlichkeit der Bebauung ist bei nachträglicher Einfügung in Restflächen eine zwingende Voraussetzung. Die Ähnlichkeit der Bebauung ist abhängig von den gleichen Planungsvorgaben wie GFZ, GRZ, Dachform. Die geplante Restfläche im westlichen Teil des Steinengartens ist eingebunden in die seit 50 Jahren bestehende nördliche Flachdachform GRZ 0,25 und GFZ 0,65 sowie 2 Vollgeschosse. Aus Sicht der Beteiligten ist der Bebauungsplan nicht geeignet, diese Planungsziele zu erreichen bzw. dauerhaft zu sichern.</p>	<p>Durch die Festsetzungen einer GRZ von 0,25, der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf 2, der entsprechenden HbA und Traufhöhen sowie der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude ist eine Einfügung in den Bestand gewährleistet. Gegenüber der 1. Auslegung wurde die Festsetzung der Dachform geändert, so dass nun Sattel- oder Flachdächer zulässig sind. Außerdem wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt und die HbA reduziert, sowie Traufhöhen neu festgesetzt.</p>	teilweise
3	<p>1.2. Baufenster Beteiligter Nr. 2 Der Beteiligte schlägt vor, das geplante Baufenster im Bereich des heutigen Gebäudes Im Finkenschlag 13 um 2 m bis 2,5 m nach Süden zu verschieben. Damit könnte seiner Meinung nach die Gefahr einer Atriumbildung zwischen den Gebäuden Im Finkenschlag 17 und 19, dem Gebäude 56 und diesem Baufenster vermindert werden, die neben einer optischen Einengung auch Luftstau, vor allem in den heißen Sommermonaten verursacht. Insbesondere für die beiden am meisten betroffenen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss des Hauses „Im Finkenschlag 17“ würde der dadurch entstehende vergrößerte Gebäudeabstand zu besserer Belichtung und Besonnung während der Monate mit niedrigem Sonnenstand und damit zu höherer Wohnqualität führen. Der derzeit freie Blick ins Grüne Richtung Osten mit der einstrahlenden Morgensonne würde dadurch für die östlichen Wohnungen im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes „Im Steinergarten 56“ in geringerem Maße eingengt. Die topografischen Gegebenheiten, dürften nach Ansicht des Beteiligten für die Neubebauung im Erdgeschossbereich auch nach der vorgeschlagenen Verschiebung des Baufensters zu keinen relevanten Nachteilen führen, da nahezu die gleichen Höhendifferenzen bei den angrenzenden Grundstücken vorkommen und im dortigen Erdgeschossbereich architektonisch gut gelöst worden sind. Für den gesamten Bereich</p>	<p>Das Baufenster wurde um ca. 3 m nach Süden verschoben. Die Anregung wurde somit angemessen berücksichtigt.</p>	ja

	<p>der geplanten Neubauten im östlichen Teil des Bebauungsplanes kommt seiner Meinung nach begünstigend hinzu, dass durch die Einbeziehung des jetzt erwerbbaaren südlichen Grünstreifens eine weitaus großzügigere Gartengestaltung möglich wird.</p> <p>Auch aus städtebaulicher Sicht würde die Verschiebung des Baufensters konsequenter erscheinen, da nach Ansicht des Beteiligten dann die südlichen Gebäude- und Baufensterkanten auf einer Fluchtlinie liegen würden.</p> <p>Durch die Verschiebung würden sich nach Ansicht des Beteiligten keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Wohnungen im Gebäude Im Finkenschlag 19 ergeben, da deren Freiraum nach Süden weiterhin sehr großzügig erhalten bleibt. Der Beteiligte will nicht verkennen, dass sich für diese Wohnungen auf jeden Fall durch die geplante neue Bebauung gegenüber dem heutigen Bestand massive Beeinträchtigungen nach Osten entstehen. Unabhängig davon, ob das Baufenster wie vorgeschlagen, verschoben wird oder nicht.</p>		
4	<p>Beteiligter Nr. 19</p> <p>Der Beteiligte schlägt vor, die vorgesehenen Baufenster auf Flst. 1700 so abzuändern, dass sich für die westlich angrenzenden Grundstücke nur unwesentliche Änderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben. Insbesondere sollte die geplante Baugrenze auf der Nordseite im Bereich des heutigen Wohnhauses Im Finkenschlag 13 liegen.</p> <p>Eine Bebauung im Rahmen der vorgesehenen Baugrenzen würde zum Flst. 1702 hin ein doppelt so breites Gebäude als das derzeitige Haus Im Finkenschlag 13 ermöglichen. Dadurch würde aber zwischen den Gebäuden Im Finkenschlag 17 und 19 ein nahezu geschlossener Innenhof entstehen, der im Westen vom Gebäude 56 begrenzt werden würde. Die bisher freie Sicht nach Osten wäre drastisch eingeschränkt und nur noch durch einen schmalen Sehschlitz zwischen dem geplanten Gebäude 13 und Gebäude 17 möglich.</p> <p>Deshalb schlägt der Beteiligte die Abänderung der Baufenster vor (Verkleinerung des westlichen Baufensters, Vergrößerung des östlichen Baufensters).</p>	<p>Das westliche Baufenster auf Flst 1700 wird um ca. 3 m nach Süden verschoben, nicht jedoch um die vom Beteiligten vorgeschlagenen ca. 6 m.</p> <p>Die bestehende Bebauung im Bereich „Im Finkenschlag 9 bis 13“ ist nicht mehr zeitgemäß und soll durch einen Neubau ersetzt werden. Daher ist eine Anpassung der Bebauungsmöglichkeit notwendig.</p> <p>Das Baufenster beinhaltet einen gewissen Spielraum, der für Flexibilität im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich ist.</p> <p>Entscheidend ist das Maß der baulichen Nutzung und nicht die Größe des Baufensters. Das Maß der Nutzung wurde gegenüber dem bisherigen Planungsrecht nicht vergrößert.</p>	teilweise
5	<p>Beteiligter Nr. 16</p> <p>Der Beteiligte hat die Entwurfsplanung für die Neubebauung auf Flst. 1700 zwischenzeitlich weitergeführt. Dadurch wurde seiner Meinung nach die städtebauliche Anordnung der</p>	Die Anregungen wurden aufgenommen	ja

	<p>Baukörper optimiert. Insbesondere sollte der Charakter von Einzelbaukörpern besser in Erscheinung treten.</p> <p>Ein größerer Abstand zur westlichen Grenze des Nachbargrundstücks wurde vorgesehen, die Abstände zwischen den beiden geplanten Gebäuden wurden vergrößert. Dadurch wird die Belichtung weiterhin verbessert. Nach Ansicht des Beteiligten wird durch die vorgeschlagene Änderung der Baufensteranordnung die städtebauliche Situation verbessert.</p>		
6	<p>Beteiligte Nr. 8</p> <p>Die Beteiligten bemängeln, dass das Baufenster für das vorgesehene westliche Gebäude auf Flst. 1700 dichter an der westlichen Grundstücksgrenze liegt als das bisherige Gebäude. Außerdem sei dieses Baufenster um einiges weiter nach Süden vorgezogen, erheblich über die südliche Hauswand des bisherigen Gebäudes Im Finkenschlag 13 hinaus. Das würde für die Bewohner der östlichen Hälfte des Wohnhauses "Im Finkenschlag" eine deutliche Verringerung der Wohnqualität bedeuten. Dies betrifft insbesondere die östliche Erdgeschosswohnung des Hauses Im Finkenschlag 19. Die ohnehin dunkle Wohnung verlöre dadurch in unzumutbarer Weise Tageslicht.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Anregung 3.</p> <p>Der nach der Landesbauordnung (LBO) erforderliche Abstand ist eingehalten.</p>	teilweise
7	<p>Beteiligter Nr.15</p> <p>Der Beteiligte schlägt mit mehreren Alternativplanungen im westlichen Bereich auf Höhe der Wendeplatte eine Abänderung der Baufenster auf Flst. 1655/1 und der Parkierung vor.</p>	<p>Die Alternativen wurden geprüft, die Baufenster im westlichen Bereich wurden geändert, jedoch nicht entsprechend einer der Alternativen. Die Vorschläge haben zu einer Überarbeitung geführt, die Anregungen sind teilweise in die Überarbeitung eingeflossen.</p>	teilweise
8	<p>Beteiligte Nr. 17</p> <p>Die Beteiligten weisen darauf hin, dass die Baufenster auf den Flurstücken 1660/2 und 1657/3 nicht die vorgeschriebenen Seitenabstände zu ihrem Grundstück einhalten. Außerdem entspricht der geringe Grenzabstand nicht der im Bebauungsplan für diesen Bereich ausdrücklich vorgesehenen lockeren Bebauung. Entsprechende Bebauung südlich und nördlich des oberen Teils der Straße „Im Steinergarten“.</p> <p>Das vorgesehene Baufenster ist zu nahe an der Straße. Die Ausnutzung des Baufensters in Kombination zu der Höhe ermöglicht Gebäude, die am "Oberen Steinergarten" zu einer baulichen und optischen Enge führen, die in dieser Gegend bis jetzt völlig unbekannt ist.</p>	<p>Die Baufenster wurden abgeändert, so dass ein größerer Abstand zur östlichen Grenze eingehalten werden wird. Der Abstand entspricht den gesetzlichen Vorgaben und öffentlich-rechtlichen Vorschriften</p> <p>Das Maß der Nutzung entspricht der Umgebungsbebauung.</p> <p>Das Baufenster wurde von der Straße abgerückt.</p>	teilweise
9	<p>1.3 Tiefgaragen/ Garagen</p> <p>Beteiligter Nr.16</p> <p>Der Beteiligte schlägt eine Änderung der</p>	<p>Die „Ga-u“ Abgrenzung wurde</p>	ja

	Tiefgaragenabgrenzung auf Flst. 1700 vor, die zu einer besseren Anpassung an die geplante oberirdische Bebauung führt und keine städtebaulichen Nachteile aufweist.	entsprechend der Anregung angepasst.	
10	<p>Beteiligter Nr. 15</p> <p>Der Beteiligte weist darauf hin, dass nach dem Textteil des Bebauungsplanes oberirdische Stellplätze in Garagen nur in gekennzeichnetem Bereich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Unterirdische Garagen sind „in diesem Bereich“ zulässig.</p> <p>Die festgesetzten Flächen Ga für Stellplätze in Garagen erlauben nur die Erstellung von 2 Garagen mit entsprechenden Stellplätzen. Somit ist die Herstellung der notwendigen Stellplätze nach § 37 LBO nicht gewährleistet, da die Errichtung von Doppelstockgaragen als ungeeignet anzusehen ist.</p> <p>Unterirdische Garagen sind zwar zugelassen, jedoch nach dem Wortlaut „in diesem Bereich“ bei strenger Auslegung der Bestimmung nur „im gekennzeichneten Bereich“ zulässig (gekennzeichnet ist jedoch nur die kleine Fläche „Ga“). Hier sollte nach Ansicht des Beteiligten entweder eine angemessene Fläche Ga-u festgesetzt werden oder es sollten unterirdische Garagen generell innerhalb der Baufläche zugelassen werden.</p>	<p>Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde die Textfestsetzung eindeutiger formuliert.</p> <p>Tiefgaragen sind in den überbaubaren Flächen und in den „Ga“-Flächen zulässig, so dass der Anregung entsprochen wird.</p>	ja
11	<p>Beteiligte Nr.14</p> <p>Auf Flst. 1655/1 ist die verkehrsseitige Anbindung zu präzisieren. Irritierend für die Beteiligten ist der Verweis auf die Zulässigkeit von Tiefgaragen, obwohl gemäß der Planung nur Einfamilien und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Die Beteiligten fragen sich, warum dann Tiefgaragen zulässig sein sollen. Es sollten nur freistehende Einfamilienhäuser zugelassen werden, um die Wertigkeit des Gebiets nicht zu mindern.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Tiefgaragen ermöglicht einen Spielraum bei der Hochbauplanung. So kann entsprechend der Festsetzung z. B. eine gemeinsame Tiefgarage für 2 Gebäude realisiert werden.</p> <p>Die Entscheidung, wie der ruhende Verkehr untergebracht wird, obliegt den Bauherren. Eine gewisse Flexibilität der Bebauungsplanfestsetzungen ist damit erforderlich.</p> <p>Im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird der Bautypus über die Größe der Baufenster, das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25), der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf zwei und die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern geregelt.</p>	nein
12	<p>1.4 Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Beteiligter Nr.19</p> <p>Die Firsthöhe der geplanten Neubauten auf Flst 1700 soll die Firsthöhe des Gebäudes „Im Finkenschlag 19“ nicht überschreiten. Bedingt durch die Hanglage gelangt nach Ansicht des Beteiligten schon heute im Winter die tief stehende Sonne kaum über die höher gelegenen Häuser „Im Finkenschlag 13 und 19“. Eine noch höhere Bebauung hätte zur Folge, dass die Wohnungen im „Gebäude 17“ im Winterhalbjahr keine Sonne mehr abbekommen</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Firsthöhe des Gebäudes „Im Finkenschlag 19“ beträgt 477,0 m ü. NN. Die genehmigte Firsthöhe beträgt 476,2 m ü. NN.</p> <p>Durch die Festsetzung der HbA von 474,0 m auf Flst. 1700 wird diese Höhe damit deutlich unterschritten, um eine besserer Einfügung der neuen Baukörper zu erreichen.</p>	ja

	würden.	Das angesprochene Problem der Verschattung wurde geprüft, es entsteht keine unzumutbare Beeinträchtigung (siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 22).	
13	Beteiligter Nr. 18 Der Beteiligte lehnt den Bebauungsplan ab, wenn die Höhe der neuen Gebäude die der seitherigen Bebauung übersteigt.	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 12. Bei den Festsetzungen wurde die umgebende Bebauung berücksichtigt. Die Höhenfestsetzung auf Flst. 1700 mit 474,0 m ü. NN übersteigt die Bestandsgebäude um 0,5 m. Für die Bestandsgebäude „Im Finkenschlag 9 -13“ wurde im Jahr 2004 ein Änderungsantrag (Aufstockung) auf Grundlage des geltenden Rechts genehmigt. Die genehmigte Firsthöhe beträgt 475,95 m ü. NN.	nein
14	Beteiligte Nr. 17 Die Beteiligten weisen darauf hin, dass es im westlichen Bereich infolge der fehlenden Festlegung einer max. Firsthöhe (in Meter) und stattdessen der Festlegung der maximalen Gebäudehöhe auf 492,5 m ü. NN möglich ist, dass direkt an ihrer Grundstücksgrenze Gebäude in einer Höhe von bis zu 15 m errichtet werden können. Dies entspricht nach Ansicht der Beteiligten keineswegs dem architektonischen Charakter der Umgebung und bedeutet für die Beteiligten eine hohe Belastung. Außerdem gibt es die Verordnung, dass der Abstand zur Grundstücksgrenze 60% der Firsthöhe, also bei 15 m ca. 10 m betragen muss. Die Beteiligten bemängeln, dass weder zur Häuserzeile „Im Steingarten 57 und 59“ noch den südlich und oberhalb gelegene Grundstücken „Zu den Tannen 22 und 24“ bei einer zulässigen Höhe von 492,5 m eine Korrelation besteht. Die oberhalb wesentlich höher liegenden Gebäude „Zu den Tannen 22 und 24“ haben eine Firsthöhe von 494 m ü. NN, obwohl das Gelände mehr als 5 m höher liegt. Optisch wird dadurch der Eindruck erweckt, beide Firste wären gleich hoch. Bei einem Tonnendach würde dieser Eindruck noch verstärkt.	Die Höhe der baulichen Anlagen wurde geändert, außerdem wurde im westlichen Bereich zusätzlich die Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Tonnendächer im westlichen Bereich wurde gestrichen, stattdessen sind Flach- und Satteldächer zulässig. Dadurch wurde die Höhe der Neubebauung reduziert und an die bestehende Bebauung angepasst.	ja
15	Beteiligte Nr. 12, 20 Um die Ähnlichkeit der Bebauung nachvollziehen zu können, würde es der Beteiligte sehr begrüßen, wenn die bestehenden Bauten im westlichen Bereich mit ihren Höhen aufgenommen und als Maßstab für die Festlegungen im neuen Bebauungsplan herangezogen würden.	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 14.	ja
16	Beteiligter Nr.16 Der Beteiligte schlägt vor, die vorgesehene HbA von 474,0 m ü. NN auf dem Flst. 1700 um 2,0 m zu erhöhen. Als Grund hierfür werden die höheren Firsthöhen	Die Anregung, die HbA im Bereich des Flst. 1700 zu erhöhen wurde geprüft, kann aber nicht berücksichtigt werden. Nicht die Firsthöhe, sondern die Traufhöhe	nein

	<p>des Gebäudes 19 (476,2 m ü. NN laut Bauantrag) und der Gebäude südlich des Steinengartens angeführt.</p> <p>Außerdem liege für das Flst. 1700 eine Genehmigung eines Änderungsantrags (Aufstockung) für die Bestandsgebäude vor, die unterschiedliche Firsthöhen bis 475,95 m ü NN ermöglichen würden.</p>	<p>ist entscheidend für die Wahrnehmung der Baumasse. Die angesprochene Nachbarbebauung südlich der Straße mit Satteldach kann nicht mit der geplanten Tonnendachbebauung verglichen werden. Die Gebäudehöhe beim vorgesehenen flachen Tonnendach auf Flst. 1700 entspricht der Traufhöhe eines Satteldachs.</p> <p>Auch die Höhenlage bei den angesprochenen Nachbargebäuden muss beim Vergleich mitberücksichtigt werden.</p>	
17	<p>Beteiligte Nr. 3, 13</p> <p>Die Gebäudehöhen werden von den Beteiligten nicht akzeptiert.</p>	<p>Diese Anregung kann nicht berücksichtigt werden.</p> <p>Die Höhen baulichen Anlagen wurden entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt.</p>	nein
18	<p>Beteiligte Nr. 6, 7, 9</p> <p>Nach Ansicht der Beteiligten lassen die festgesetzten Gebäudehöhen von 492,5 m und 494,5 m ü. NN im Bereich des Flst.1657/3 unter Ausnutzung des Sockelgeschosses später eine 5-geschossige Bauweise mit 14,5 m bis 15 m über der jetzigen Geländehöhe zu.</p>	<p>Durch die Reduzierung der Gebäudehöhen im westlichen Bereich und der Festsetzung von max. 2 Vollgeschossen wird die von den Beteiligten befürchtete Höhe der Gebäude verhindert.</p>	ja
19	<p>Beteiligter Nr.9</p> <p>Das Gleiche gelte nach Ansicht des Beteiligten für das Flst 1655. Hier wird eine Bebauung mit einer Gebäudehöhe von 12 m - 14 m über bestehendem Grund ermöglicht und dies unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung auf Flst 1654 mit einem Flachdachbau und einer Gebäudehöhe von ca. 8 m.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 14.</p> <p>Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen sind abhängig von der Dachform. Die Gebäudehöhe bei Flachdachgebäuden entspricht der Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach.</p>	ja
20	<p>Beteiligte Nr. 10, 11, 12, 13, 20</p> <p>Auf Flst. 1657/3 wurde eine Höhe von 494,5 m ü. NN festgesetzt, das ergibt eine Gebäudehöhe von 14,5 m. Die Beteiligten weisen darauf hin, dass es kein Gebäude im Oberen Steinengarten gibt, das eine vergleichbare Höhe aufweist. Eine „Ähnlichkeit der Bebauung“ wird dadurch überhaupt nicht sichergestellt.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 14.</p>	ja
21	<p>Beteiligte Nr. 12, 20</p> <p>Nach Ansicht der Beteiligten ist die Festlegung der absoluten Gebäudehöhe nicht tolerierbar. Eine Ähnlichkeit der Bebauung wird nicht sichergestellt, vielmehr ist zu befürchten, dass durch eine kreative Auslegung der Bebauungsvorschriften Häuser mit bis zu 5 Geschossen, (Sockelgeschoss, 2 Vollgeschosse, 2 Dachgeschosse) die jeweils nicht als Vollgeschosse zählen, errichtet werden können.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 14</p> <p>Um genau diese Rechnungsmodelle zu vermeiden, wird eine absolute Gebäudehöhe festgesetzt, bei Verzicht darauf ist ein größerer Spielraum gegeben.</p> <p>Die Gebäudehülle ist am eindeutigsten über die Festsetzung der GRZ und der absoluten Höhe definiert. Die festgesetzte Dachneigung lässt keine 2 Dachgeschosse zu.</p>	nein
22	<p>Beteiligter Nr. 14</p> <p>Die vorgesehene Bauhöhe auf den Flst. 1660/2 und 1657/3 ist vollkommen inakzeptabel. Die</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 14.</p>	ja

	Planung erlaubt unter Ausnutzung aller Möglichkeiten eine Bauhöhe, die deutlich über der der Umgebungsbebauung liegen würde. Auch hierin sehen die Beteiligten einen unzulässigen Eingriff in die aktuell gegebene harmonische Bebauungssituation. Sie bitten ausdrücklich darum, die max. zulässige Bauhöhe auf ein der Umgebung entsprechendes Maß zu reduzieren und hierbei auch die Hanglage und die Auswirkungen auf darunter liegende Grundstücke und Gebäude (Sichtschutz, Schattenwurf) zu berücksichtigen.	Die Sonneneinstrahlung am 21. Dezember wurde als Maßstab geprüft. Es entstehen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen. Die Topografie wurde hinreichend berücksichtigt.	
23	Beteiligter Nr. 14 Die Kombination aus unangemessener Nähe zur Straße sowie der derzeit vorgesehenen max. Gebäudehöhe würde Raum schaffen für eine Bebauung, die eine bauliche Enge und Intensität erzeugen würde, die dem Umfeld in keiner Weise entspricht und die Harmonie und Werthaltigkeit des betroffenen Bereichs nachhaltig negativ beeinflussen bzw. gar zerstören würde. Der Beteiligte bittet, dies bei der Planungskonkretisierung zu berücksichtigen und entsprechende Änderungen herbeizuführen.	Die Baufenster wurden von der Straße abgerückt, um einen Vorbereich zu schaffen.	teilweise
24	1.5 Wohneinheiten Beteiligter Nr. 17 Da die Zahl der Wohneinheiten im Baufenster auf den Flst. 1660/2, 1657/3 nicht ausdrücklich festgelegt ist, kann nach jetzigem Bebauungsplan nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude errichtet werden können, die keinesfalls der im Bebauungsplan ausdrücklich geforderten „Qualität der hochwertigen Wohnlage“ entsprechen. Deshalb muss die Zahl der zulässigen Wohneinheiten unbedingt in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dies auch, um den Straßenverkehr in der Sackgasse des Oberen Steinengarten in verträglichem Umfang zu halten.	Die Zahl der Wohneinheiten wurde im westlichen Bereich auf 2 pro Gebäude beschränkt. Außerdem wurde das bisher große Baufenster untergliedert, so dass nun 2 Baufenster festgesetzt und eine „offene“ Bauweise gewährleistet ist.	ja
25	Beteiligter Nr.14 Die Ausführung und Anzahl der Wohneinheiten ist auf Flst. 1655/1 zu präzisieren.	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 24.	ja
26	1.6. Maß der Nutzung Beteiligte Nr. 1, 4 Die Beteiligten bringen Folgendes vor: Die im westlichen Bereich geplante Bebauung ist zu dicht, die Geschoszahl, die GFZ, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe dürfen die in der heutigen Umgebung nicht übersteigen. Art und Intensität der Umgebungsbebauung sollten äquivalent zur jetzigen Bebauungssituation ausgeführt werden, nur so ist eine sehr behutsame, niedrige Hangbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern denkbar.	Durch die Festsetzung von 2 Vollgeschossen, einer GRZ von 0,25 sowie von max. Gebäudehöhen und der max. Anzahl von 2 Wohneinheiten pro Gebäude wird eine weitest mögliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Die Höhen wurden reduziert und zusätzlich die max. Anzahl der Wohneinheiten festgelegt.	teilweise
27	Beteiligte Nr. 6, 7, 9 Nach Ansicht der Beteiligten fehlt die GFZ als wichtigster Bestandteil der Planung und lässt damit auch eine Bebauung bis GFZ 1,0 und	Durch die Festsetzung von GRZ, HbA, TH, Zahl der Vollgeschosse und der Dachform wird die Gebäudehülle	nein

	darüber hinaus zu. Dies wäre eine Ungleichbehandlung gegenüber der umgebenden Bebauung.	ausreichend bestimmt. Eine GFZ von 1,0 ist mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht realisierbar.	
28	Beteiligte Nr. 10, 11, 12, 20 Nördlich des Steinengartens ist ein Wohngebiet mit GRZ 0,25 und GFZ 0,65 sowie 2 Vollgeschossen vorgeschrieben. Südlich des Steinengartens soll nun aber keine GFZ und nur eine GRZ 0,25 festgeschrieben werden.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 26 und 27.	nein
29	Beteiligter Nr. 12 Der Beteiligte unterstützt die festgeschriebenen Ziele in der Begründung. „Die vorgesehene Nutzung fügt sich in die Umgebung ein (Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, Baufenster, Dachformen). Die städtebauliche Körnung und die Qualität der hochwertigen Wohnanlage wird dadurch beibehalten.“ Die fehlende GFZ ist nicht geeignet eine Ähnlichkeit der Bebauung sicherzustellen. Bei einer max. Ausnutzung ergäbe sich eine GFZ von 1,0.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 26 und 27.	nein
30	Beteiligte Nr. 13 Die Änderung der GFZ ist für die Beteiligte ebenfalls nicht nachvollziehbar. Das gilt insbesondere für das Flst. 1655/1 und daneben, welche sehr nahe Richtung Wald entstehen würden. Eine derartige Bebauungsdichte ist nicht vertretbar	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 26 und 27.	nein
31	Beteiligter Nr. 15 Der Beteiligte weist darauf hin, dass das Gebäude Im Föhrenwald 28 in einem sehr guten Zustand ist und im Rahmen des Bestandsschutzes erhalten bleiben soll. Die angebotenen neuen Baumöglichkeiten will der Beteiligte verwirklichen. Die zukünftige GRZ ist seiner Meinung nach gemäß den Erfordernissen für den Erhalt des Bestandsgebäudes sowie der vorgesehenen Neubebauung anzusetzen.	Das bestehende Gebäude „Im Föhrenwald 28“ liegt im Waldabstand und wird deshalb nicht durch Baufenster umfasst. Sofern das Gebäude rechtmäßig erstellt wurde, besteht Bestandsschutz. Eine Erhöhung der GRZ ist nicht möglich, da sich die Bebauung in die Umgebung einfügen soll. Mit den Baufenstern wird eine Kompensation der Flächen des Bestandsgebäudes ermöglicht, so dass keine Reduzierung der überbaubaren Fläche im Vergleich zum heutigen Zustand und zum geltenden Recht vorgenommen wird. Die zulässige Zahl der Wohnungen wird jedoch begrenzt.	nein
32	Beteiligte Nr. 14 Im östlichen Bereich soll nach Ansicht der Beteiligten darauf geachtet werden, dass sich die Intensität der Nutzung (Anzahl der Wohneinheiten) sowie die dimensionale Ausführung der Gebäude an der heutigen Bebauungssituation anlehnt und hier nicht im Zuge des Abrisses und Neubaus eine unangemessene Intensivierung der Bebauung erfolgt.	Im Geltungsbereich wurde wie im Planungsrecht in der Umgebung eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Außerdem werden die max. zulässigen Höhen festgesetzt. Dadurch kann verhindert werden, dass eine unangemessene Intensivierung entsteht. Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 14, 26, 27.	teilweise
33	Beteiligte Nr. 14		

	<p>Der Bebauungsplan trägt nach Ansicht der Beteiligten dem aktuellen Charakter und der aktuellen, bewusst großzügig gehaltenen Bebauungssituation im westlichen Teil des Geltungsbereichs „Im Steinengarten“ nur unzureichend Rechnung.</p> <p>Insbesondere entspricht die zulässige Bebauung der Flst 1657/3 und 1660/2 in keiner Weise der lockeren Bebauung im Umfeld. Mit dem ausgewiesenen Baufenster wäre eine durchgängige Bebauung mit Doppelhäusern, die ggf. nur durch eine Garage unterbrochen wären, möglich. Dies ist absolut inakzeptabel, da hierdurch faktisch eine Reihenhausbauung, die sich nirgends in der Umgebung findet, möglich würde.</p> <p>Nach Ansicht der Beteiligten ist maximal eine Bebauung mit 2 freistehenden Einfamilienhäusern vorstellbar. Es entsteht der Eindruck, dass die Bestandsaufnahme bzgl. der aktuellen Bebauung bislang nicht mit der notwendigen Sorgfalt betrieben wurde. Die Beteiligten bitten deshalb dringend, dies im Rahmen eines Ortstermins nachzuholen und die Baufenster im Anschluss entsprechend anzupassen.</p> <p>Das Baufenster (Flst 1657/3, 1660/2) erlaubt eine Nähe zur Straße, die an keiner anderen Stelle des westlichen Steinengartens vorzufinden ist. Bei Ausnutzung dieses Baufensters würde eine bauliche und optische Enge erzeugt, die in keiner Weise der großzügigen von der Straße zurückgesetzten Bebauung im Oberen Steinengarten entspricht und somit planerisch als nicht ausgefeilt bewertet werden muss. Der aktuell gewährte Abstand der übrigen Gebäude zum Straßenverlauf muss zwingend eingehalten werden, um hier keine architektonische Disharmonie zu erzeugen.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 14, 26, 27.</p> <p>Statt der Festsetzung eines großen Baufensters und einer abweichenden Bauweise wurden 2 Baufenster festgesetzt. Dadurch wird eine bessere Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Eine Reihenhausbauung ist durch die Festsetzung Einzel-/Doppelhäuser nicht möglich.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 14.</p> <p>Einfamilienhäuser werden nicht festgesetzt, jedoch Einzel-/ Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 14 und 23.</p> <p>Durch die beiden Baufenster wird eine lockere Bebauung gewährleistet.</p> <p>Die Baufenster nehmen die städtebauliche Kante der Bebauung südlich der Straße auf und werden von der Straße abgerückt, um einen Vorbereich zu schaffen.</p>	<p>Ja</p> <p>nein</p> <p>teilweise</p>
34	<p>1.7 Dachform Beteiligte Nr. 1, 4 Nach Ansicht der Beteiligten sollte für die vorgesehene Bebauung Flachdächer vorgeschrieben werden, um die architektonische Harmonie des heutigen Wohngebiets nicht zu zerstören.</p>	<p>Im westlichen Bereich wurde aufgrund der Anregungen die zulässige Dachform geändert. Statt Tonnen- und Satteldächern werden nun Sattel- oder Flachdächer festgesetzt.</p>	<p>ja</p>
35	<p>Beteiligte Nr. 6, 7 Nach Ansicht der Beteiligten ist das Tonnendach nur eine modische Formvariante zum unvermeidlichen Satteldach. Dies ist aber keine Anbindung an die bestehende Bebauung, geschweige denn eine „Ähnlichkeit der Bebauung“.</p>	<p>In der Umgebung kommen verschiedene Dachformen vor, u. a. auch das Tonnendach im weiteren Verlauf der Straße „Im Finkenschlag“. Um die vorhandene Vielfaltigkeit auch weiterhin zu ermöglichen, werden im östlichen Bereich (Im Steinengarten/Im Finkenschlag) Tonnen- und Satteldächer zugelassen, im westlichen Bereich Sattel- und Flachdächer.</p>	<p>nein</p>

36	Beteiligte Nr. 7 Die Beteiligte hofft, dass der Obere Steinengarten seinen Stil mit der für Stuttgarts Architektur besonderen individuellen Flachdachbebauung beibehält und die zuständigen Stadtplaner sich dafür einsetzen.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34 und 35.	teilweise
37	Beteiligte Nr.9, 12, 20 Die Festlegung der Dachform auf Tonnen- oder Satteldächer ist nicht mit der Umgebungsbebauung zu begründen. Vielmehr ist der Obere Steinengarten charakterisiert durch Flachdachbauten. Die Tonnendachform ist völlig fremd in dieser Umgebung, biete aber die meisten Möglichkeiten für Bauträger die eingetragenen Höhen mit maximaler Wohnfläche auszunützen.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34 und 35.	teilweise
38	Beteiligte Nr. 10, 11 Es ist für die Beteiligten unverständlich, warum plötzlich Bauten mit Tonnen- oder Satteldächern erlaubt werden sollen, nachdem im Oberen Steinengarten alle Häuser Flachdachbauten sind.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34 und 35.	teilweise
39	Beteiligte Nr. 12, 20 Um die Ähnlichkeit der Bebauung nachvollziehen zu können, würden es die Beteiligten sehr begrüßen, wenn die bestehenden Bauten mit ihren Dachformen aufgenommen würden und als Maßstab für die Festlegungen im neuen Bebauungsplan herangezogen würden.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34 und 35.	teilweise
40	Beteiligte Nr. 13 Für die Beteiligte ist es nicht nachvollziehbar, warum plötzlich Bauten erlaubt sein sollen, die absolut nicht mit der über Jahrzehnte gewachsenen Architektur in Einklang stehen. Im Oberen Steinengarten sind alle Häuser Flachdachbauten. Andere Dachformen wie Tonnen- oder Satteldächer sind deshalb nicht akzeptabel.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34 und 35.	nein
41	Beteiligte Nr.17 Tonnendächer sind nach Ansicht der Beteiligten in dieser Wohngegend stilfremd und im Umkreis von über 200 m zu den Grundstücken 1660/2 nur in einem Fall (Im Finkenschlag) anzutreffen und deshalb architektonisch nicht mit den vorhandenen Gebäuden und erst recht nicht mit der unmittelbaren Nachbarschaft (ausschließlich Satteldächer) in Einklang zu bringen.	Die Festsetzung wurde abgeändert, künftig sind Flach- und Satteldächer zulässig. Im westlichen und östlichen Bereich des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34 ,35 und 41.	teilweise
42	Beteiligter Nr. 14 Die Vorgaben zu den zulässigen Dachformen sollten unbedingt präzisiert werden. Eine angemessene architektonische Integration in die Umgebung kann nur sichergestellt werden, wenn eine ausdrückliche Beschränkung auf in unmittelbarer Umgebung nennenswert vorhandenen Dachformen erfolgt (z. B. Flachdächer). Die aktuell ausgewiesene	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 34, 35 und 41.	ja

	Planung lässt hier unzulässig große Spielräume zu.		
43	<p>1.8 Bauweise Beteiligte Nr. 17 Nach Ansicht der Beteiligten entspricht die Zulässigkeit der Gebäudelänge von 22 m ebenfalls nicht den Gegebenheiten der Umgebung und ist deshalb auf max. 18 m zu beschränken.</p>	Auf die Festsetzung der abweichenden Bauweise wurde verzichtet, da das bisherige Baufenster in 2 Baufenster mit max. 15 m Länge aufgeteilt wurde. Damit kann diese Festsetzung entfallen.	ja
	<p>2.Verkehr 2.1 Verkehrsbelastung</p>		
44	<p>Beteiligte Nr.1, 4 Nach Ansicht der Beteiligten entsteht deutlich mehr Verkehr, insbesondere „Im Steinengarten“, da alle neu ausgewiesenen Baufenster ausschließlich durch den Steinengarten angefahren werden sollen und sich dort somit eine erhebliche Intensivierung des Autoverkehrs ergeben würde. Dies würde zu deutlich erhöhten Emissionswerten, einer nachhaltig gesteigerten Lärmbelastung sowie zu einer erhöhten Gefährdung von Spaziergängern und Kindern in diesem im oberen Bereich bislang nur sehr wenig befahrenen Straßenabschnitt mit direktem Zugang zum Wald führen. Bei Umsetzung der Planungen drohe nach Ansicht der Beteiligten die faktische Umwidmung der Straße Im Föhrenwald in eine Durchgangsstraße, ein vollkommen inakzeptables Szenario.</p>	<p>Durch das Bebauungsplanverfahren können im Geltungsbereich ca. 20 Wohneinheiten realisiert werden, davon sind 12 heute bereits vorhanden und werden ersetzt. Zusätzliche Wohneinheiten verursachen zwar zusätzlichen Verkehr und damit verbundene Immissionen. Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung spürbar verändert. Das entstehende Verkehrsaufkommen ist zumutbar und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung. Die Zufahrt für die Neubebauung „Im Finkenschlag 9 - 13“ erfolgt über die Straße „ Im Finkenschlag“.</p>	nein
45	<p>Beteiligte Nr.14 Die Beteiligte weist darauf hin, dass die Verkehrsintensität durch die Planung nachhaltig zunehmen wird. Schon heute würde die gültige Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h häufig nicht eingehalten, was mit einer entsprechenden Gefährdung von Fußgängern und insbesondere der anwohnenden Kinder einhergeht. Die Beteiligten fordern im Hinblick auf die erhöhte Verkehrsintensität ein entsprechendes Verkehrsberuhigungskonzept zu erstellen und auszuweisen.</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange liegen nach Auskunft des Amtes für öffentliche Ordnung keine Kenntnisse über Geschwindigkeitsüberschreitungen im Bereich der Straße „Im Steinengarten“ vor. Auch Beschwerden der Anwohner zu diesem Thema sind nicht bekannt. Ein Verkehrsberuhigungskonzept ist nicht erforderlich. Straßenverkehrsrechtliche Anordnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und können deshalb auf Bebauungsplanebene nicht gelöst werden. Die Straße „Im Steinengarten“ ist als „Tempo 30 Zone“ ausgewiesen.</p>	nein
46	<p>Beteiligter Nr. 17 Der Beteiligte weist darauf hin, dass die Bürger in Vaihingen wegen Autobahnlärm, Durchgangs- und Schleichverkehrs ohnehin in Stuttgart überdurchschnittlich belastet sind.</p>	Diese grundsätzliche Anregung beinhaltet großräumige verkehrsplanerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan „Im Steinengarten“ nicht geregelt werden können.	nein
	2.2 Parkierungsflächen		
47	<p>Beteiligte Nr. 5 Die Beteiligten weisen darauf hin, dass westlich neben der Wendepalte im Jahr 1988 im</p>	Als Ersatz für die entfallende Parkierungsfläche westlich der	ja

	<p>Rahmen der Erschließung der Straße „Im Steinengarten“ öffentliche Stellplätze angelegt und von den Anliegern mit Erschließungsbeiträgen zu 90 % bezahlt wurden. Diese Stellplätze sind in dem ausgelegten Bebauungsplan nicht mehr erkennbar und offensichtlich „unter den Tisch gefallen“.</p> <p>In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass für den Besucherverkehr entlang der Straße Im Steinengarten öffentliche Parkplätze angelegt „werden.“ Die Beteiligten fragen sich, wo diese Parkplätze sind und weisen darauf hin, dass die von der Planung selbst gestellte Forderung nicht erfüllt wurde.</p> <p>Die Beteiligten schlagen als Ersatz für die von ihnen mitbezahlten Stellplätze vor, dass weitere Parkbuchten auf öffentlichem Grund angelegt werden sollen. Hierzu machen die Beteiligten mehrere Vorschläge.</p> <p>Als Alternative könnte der Wendehammer zu Parkplätzen umfunktioniert werden und stattdessen der Wendehammer im Bereich „Am Föhrenwald“ zum Wenden benutzt werden.</p> <p>Die Beteiligten weisen darauf hin, dass die geplanten Garagen nicht den Bedarf an Parkierungsflächen in diesem verdichteten Bereich decken. Wenn Autos im Bereich zwischen „Im Steinengarten 68“ und der Straße „Im Föhrenwald“ auf der Straße parken, wird es für LKW und Schneepflug sehr eng.</p> <p>Die Beteiligten sind seit Jahren bereit, Stellplatzfläche von der Stadt zu erwerben, um damit das leidige Parkproblem als Anlieger zu lösen. Damit würde der Stadt kein m²-Erlös verloren gehen.</p>	<p>Wendeplatte werden in diesem Bereich 4 Stellplätze auf städtischer Fläche festgesetzt. Diese Stellplätze können bei Bedarf an interessierte Anwohner veräußert werden.</p> <p>Die missverständliche Formulierung wurde geändert. Es wurden die „vorhandenen“ Parkplätze festgesetzt.</p> <p>Als Ersatz für die Parkierungsfläche wurden 4 Stellplätze auf städtischer Fläche festgesetzt, die bei Bedarf von den Anwohnern erworben werden können.</p> <p>Auf die bestehende Wendeplatte kann nicht verzichtet werden, da sie aus verkehrstechnischer und planerischer Sicht notwendig ist.</p> <p>In 5,5 m breiten Straßen kann einseitig geparkt werden. Deshalb wurde auch im Bereich der Wendeplatte die Straße auf 5,5 m festgesetzt. Die festgesetzte Breite für Wohnstraßen ist im Stadtbereich üblich.</p> <p>Als Ersatz für die Parkierungsfläche wurden 4 Stellplätze auf städtischer Fläche festgesetzt, die bei Bedarf von den Anwohnern erworben werden können.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p> <p>teilweise</p>
48	<p>2. 3 Wendefläche Beteiligte Nr. 5 Die vorhandene Wendefläche „Im Steinengarten“ ist zu klein. Dadurch gibt es immer wieder Probleme beim Wenden. Eine der Folgen ist, dass der Gartenzaun der Beteiligten schon oft eingedrückt wurde. Größere Fahrzeuge wie die Müllabfuhr fahren deshalb zum Teil schon rückwärts die Straße hoch oder wenden am Waldrand „Am Föhrenwald“.</p> <p>Die Wendeplatte wird heute oft als Parkierungsfläche genutzt, dadurch wird die Wendemöglichkeit blockiert.</p>	<p>Die Wendeplatte wird normgerecht festgesetzt, so dass nach Realisierung ein Wenden auch für größere Fahrzeuge problemlos möglich wird.</p> <p>Dass die Wendefläche unzulässigerweise als Stellplatzfläche genutzt wird, ist ein ordnungsrechtliches Problem, das nicht auf Bauungsplanebene geregelt werden kann.</p>	<p>ja</p> <p>nein</p>

49	Beteiligte Nr. 15 Die Wendepalte im Bereich „Im Steinengarten“ ist nicht unbedingt erforderlich.	Die bereits hergestellte Wendemöglichkeit wird beibehalten, da sie aus verkehrstechnischer und -planerischer Sicht notwendig ist (z. B. Müllabfuhr).	nein
50	Nr. 15 Der Beteiligte weist darauf hin, dass das festgesetzte Ein- und Ausfahrtsverbot im Bereich der Wendepalte nicht zwingend notwendig erscheint, da der angrenzende Baum nicht als Pflanzbindung festgesetzt wurde. Das Zulassen von Einfahrten im gesamten Bereich der Wendepalte würde die Anordnung von Garagen wesentlich verbessern.	Der bestehende Baum wurde als erhaltenswert festgesetzt. Aus diesem Grund ist auf die Festsetzung „keine Ef, keine Af“ nicht verzichtet worden.	nein
51	3. Wertminderung /Wertsteigerung Beteiligte Nr. 4 Die Beteiligten weisen darauf hin, dass die aktuelle gewachsene und verträgliche Bebauung keinesfalls Spekulationsinteressen ausgeliefert werden sollte, ohne dass eine wie auch immer geartete öffentliche Wertsteigerung erkennbar wäre.	Diese Befürchtung lässt sich durch Bebauungsplanfestsetzungen nicht ausschließen. Die städtebauliche Einfügung und Verträglichkeit kann durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet werden.	nein
52	Beteiligte Nr. 12 Die Beteiligten befürchten, dass von kommerziellem Interesse geleitete Bauherren eine wesentlich dichtere und höhere Bebauung umsetzen werden, die sich weder in die vorhandene Bebauung einfügt, noch mit den in der amtlichen Begründung genannten Planungszielen einhergeht.	Die Festsetzungen im Bebauungsplan setzen abschließend die Grenzen der Bebaubarkeit. Bei Anträgen auf Baugenehmigungen sind Ausnahmen und Befreiungen von Bebauungsplanfestsetzungen im Einzelfall zu prüfen. Die Grundzüge der Planung dürfen dadurch nicht berührt werden.	nein
53	Beteiligte Nr. 19 Für die Eigentümergemeinschaft „Im Finkenschlag 17 und 19“ wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnwerts und damit auch eine Minderung des Wohnungswerts befürchtet. Es ist nicht nachvollziehbar, dass eine neue hochwertige Wohnanlage entstehen soll, dies aber zu Lasten der angrenzenden Eigentümer geschieht, die ja ebenfalls hochwertiges Wohneigentum erworben haben. Wenn die Firsthöhe der geplanten Gebäude höher als die Firsthöhe des Gebäudes „Im Finkenschlag 19“ wäre, würde dies einen Verlust an Wohnwert und einen finanziellen Wertverlust darstellen.	Eine Beeinträchtigung des Wohnwerts und eine Wertminderung der Immobilien, für die verschiedene Faktoren verantwortlich sind, ist nicht beabsichtigt, wird auch nicht angenommen, kann allerdings auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Festsetzungen wurden so gewählt und getroffen, dass die Beeinträchtigung minimiert wird und die maximale Anpassung und Einfügung in den Bestand erfolgt. Die Firsthöhe der geplanten Gebäude auf Flst. 1700 ist niedriger als die Firsthöhe des Gebäudes 19.	teilweise
54	Beteiligte Nr. 8 Die Beteiligten befürchten eine Wertminderung	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr.	nein

	der Wohnungen im Gebäude Im Finkenschlag 19 durch die Anordnung der Baufenster auf Flst. 1700.	53.	
55	Nr.13 Die Beteiligte kann schwer nachvollziehen, dass auf einmal für einen kapitalstarken Investor (Fa. Waldbaur) weitgreifende Änderungen durchgesetzt werden sollen, die alle Bewohner und Eigentümer im Oberen Steinengarten betreffen.	Die Aufstellung eines Bebauungsplanes obliegt der Gemeinde durch Beschluss der politischen Gremien. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um eine Investorenplanung, sondern um Grundstücke verschiedener Eigentümer, die Anträge auf ein Bebauungsplanverfahren gestellt haben. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat das Ziel, die privaten und öffentlichen Interessen aufzunehmen und zu werten.	nein
56	4. Ablehnung des Bebauungsplanverfahrens Beteiligte Nr. 7 Die Beteiligte legt Einspruch gegen die Bebauungsplanfestsetzungen ein und hofft, dass die bestehende Einspruchsmöglichkeit nicht nur eine Farce ist. Der Obere Steinengarten sollte seinen Stil mit der für Stuttgarts Architektur besonderen individuellen Flachdachbebauung beibehalten und die Stadtplaner des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung sollten sich dafür einsetzen.	Alle vorgebrachten Anregungen werden geprüft, öffentliche und private Belange werden dabei untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Gemeinderat wird über alle vorgebrachten Anregungen informiert. Der Gemeinderat hat über das Abwägungsergebnis zu beschließen. Eine Information über das Ergebnis der Prüfung der Anregungen kann erst nach dem Beschluss durch den Gemeinderat erfolgen. Siehe Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 14, 26, 27.	nein
57	Beteiligte Nr.1, 4 Die Beteiligten legen Einspruch gegen den Bebauungsplan ein und bitten um sorgfältige Prüfung der Anregungen, entsprechende Anpassungen und um eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Anregungen vor der Terminierung einer weiteren Gemeinderatssitzung. Die im westlichen Bereich vorgesehene Bebauung beeinträchtigt nach Ansicht der Beteiligten eine funktionierende Wohnbebauung im Bereich „Im Steinengarten“, „Am Föhrenwald“ und „Zu den Tannen“.	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 56.	nein
58	Beteiligte Nr. 3, 13 Die Beteiligten erheben Einspruch hinsichtlich der Bebauung des Steinengartens.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 55 und 56.	nein
59	Beteiligte Nr. 8, 9 Die Beteiligten erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 55 und 56.	nein
60	Beteiligte Nr. 10, 11 Die Beteiligten erheben Einspruch gegen die geplante Bebauung im Oberen Steinengarten, der Entwurf des Bebauungsplanes ist aus ihrer Sicht nicht tolerierbar.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 55 und 56.	nein
61	Beteiligter Nr. 12 Der Beteiligte möchte als unmittelbarer Anrainer und Betroffener Einspruch einlegen.	Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 55 und 56.	nein

62	<p>5. Private Grünfläche Beteiligte Nr. 6 Die Beteiligten weisen darauf hin, dass die nördlich der Straße vorgesehene private Grünfläche im Widerspruch zu einer bestehenden Baugenehmigung einer Tiefgarage mit 6 Stellplätzen (Im Steinengarten 66) steht.</p>	<p>Die Festsetzung der privaten Grünfläche wurde dahingehend ergänzt, dass oberirdische Garagen und Stellplätze ausgeschlossen sind. Damit sind unterirdische Garagen auch künftig zulässig.</p>	ja
63	<p>Beteiligte Nr. 6, 7 Die Grünfläche ist nach Ansicht der Beteiligten nicht begründet, sondern ein zufälliges Relikt einer alten Straßenplanung aus den Vorkriegsjahren, die sich bis zur Straße „Am Föhrenwald“ hinzieht. Im Gegensatz zur Grünfläche nördlich der Straße wird der westliche Teil der ehemaligen Straßenplanung als Bauland ausgewiesen. Hier sei das Gleichheitsprinzip des Grundgesetzes vorsätzlich zwischen privaten Eigentümern verletzt. Die private Grünfläche parallel zum Föhrenwald sei durch den Waldabstand von 30 m begründet.</p>	<p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche wird beibehalten. Es wurde im Vorfeld geprüft, ob die bisherige Verkehrsfläche statt - als private Grünfläche - als Bauland und damit als maßgebliche Grundstücksfläche für die angrenzenden Baugrundstücke außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden kann. Dadurch wären im Bestandsgebiet auch außerhalb des Geltungsbereiches nicht gewollte größere Nutzungen ermöglicht worden, da sich die maßgebliche Grundstücksfläche vergrößert hätte. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche wird dies vermieden, und die Durchgrünung des Gebiets sowie die städtebauliche Körnung gesichert.</p>	nein
64	<p>Beteiligter Nr.15 Der Beteiligte ist der Ansicht, dass die Ausweisung von privater Grünfläche auf dem Grundstück 1655/1 eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange vermissen lässt. Die Festlegung einer privaten Grünfläche im Waldabstand ist nicht erforderlich. Den Interessen der Forstwirtschaft an der Freihaltung der Waldrandflächen ist durch § 4 (3) LBO ausreichend Rechnung getragen. Entsprechend wurde in der Vergangenheit verfahren. Das bestehende Wohngebäude und die Garagenanlage wurden unter Zulassung einer Ausnahme genehmigt. In diesem Zusammenhang hat er gegenüber der Forstverwaltung eine Haftungsverzichtserklärung abgegeben. Durch die geplante private Grünfläche wäre dies auch ein Sonderopfer für den Beteiligten, weil die Festsetzung nur sein Grundstück betrifft, obwohl unmittelbar angrenzend auf den Grundstücken „Im Steinengarten 74“ und „Am Föhrenwald 17“ ebenfalls Gebäude im Waldabstand errichtet worden sind. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche würde auch einen erheblichen Schaden für sein Grundstück bedeuten. Anstehende Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wären nicht mehr möglich.</p>	<p>Durch Alternativenplanung wurde geprüft, ob eine Neubebauung im Waldabstand möglich wäre. Die Prüfung durch die zuständige untere Forstbehörde hat ergeben, dass diese Alternative abgelehnt wurde. In den letzten Jahren hat sich die vom Wald ausgehende Gefährdung durch Dürreschäden, absterbende Bäume, eine Reduzierung der Wurzelaktivität und vermehrtes Auftreten starker Stürme und Orkane verstärkt. Bei weniger als 30 m vom Wald gelegenen Bauvorhaben ist grundsätzlich von einer Gefährdung von Personen und Sachen auszugehen. Aus diesem Grund wird die Festsetzung von privater Grünfläche beibehalten. Das bestehende Gebäude „Am Föhrenwald 28“ genießt Bestandschutz unter der Voraussetzung, dass eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Umbau und Sanierungsmaßnahmen sind möglich, Anbauten und Erweiterungen jedoch nicht. Bei der Festlegung der neuen Baufenster wurde darauf geachtet, dass die bisher realisierte Grundfläche auf dem Flst. 1655/1 auch weiterhin möglich ist.</p>	nein

	<p>Deshalb beantragt der Beteiligte ausdrücklich, den Bebauungsplanentwurf so abzuändern, dass die bestehenden Gebäude mit einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit planerisch als Baufläche ausgewiesen werden, so dass auch künftig Umbau- und Sanierungsmaßnahmen möglich sind.</p> <p>Auch können vom Waldabstand Ausnahmen zugelassen werden. Dies wäre nach Ansicht des Beteiligten auch geboten, um die rechtmäßig erstellten Gebäude über den Bestandsschutz hinausführend zu erhalten.</p> <p>Als Eigentümer ist der Beteiligte bereit, für das bestehende Gebäude, das teilweise im Waldabstand liegt, die gewünschte Haftverzichtserklärung abzugeben. Er weist darauf hin, dass eine entsprechende Vereinbarung allerdings bereits besteht.</p> <p>Der Beteiligte bittet darum, das Bestandgebäude baurechtlich zu sichern und für diese baulichen Anlagen eine überbaubare Grundstückfläche innerhalb des zu erweiternden Baulandes festzusetzen.</p>		
65	<p>Beteiligter Nr. 18</p> <p>Ein Rückkauf der Grünfläche ist für den Beteiligten nur interessant, wenn damit bei der GRZ und GFZ Verbesserungen auftreten.</p>	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 63.	nein
	6. Umweltbelange		
66	<p>Beteiligte Nr.1, 4</p> <p>Die funktionierende Wohnbebauung wird nachhaltig beeinträchtigt. Ein wertvolles Naherholungsgebiet wird schwerer zugänglich und wirkungsloser.</p> <p>Die Frischluftzufuhr für das gesamte Rosental wird entscheidend beeinträchtigt.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan ergeben sich nach eingehender Prüfung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft.</p> <p>Die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht enthalten.</p>	nein
67	<p>Beteiligte Nr. 10, 11</p> <p>Für die Beteiligten handelt es sich um ein Naherholungsgebiet und es ist absolut nicht nachvollziehbar, dass auf dem Grundstück 1655/1 und daneben in Richtung Wald eine derartige Bebauungsdichte und Höhe wie auf dem Plan toleriert wird.</p>	Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 66.	nein
68	<p>Beteiligte Nr. 14</p> <p>Die Beteiligten weisen darauf hin, dass die bisherigen Ausführungen zu Erhöhung der Lärm- und Immissionsbelastung zu pauschal sind, und bitten um eine konkrete Bewertung und Berücksichtigung der erzielten Ergebnisse im Rahmen der Überplanung.</p> <p>Mit der geplanten Verdichtung der Bebauung im westlichen Teil des Steinengartens werden negative Umwelteinflüsse einhergehen, die bislang nur unzureichend untersucht und adressiert wurden.</p> <p>Die Beteiligten verweisen auf die zahlreichen</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu Anregung Nr. 66.</p> <p>Im Bebauungsplanverfahren werden alle betroffenen Behörden beteiligt (Amt für Umweltschutz, Gesundheitsamt, usw.)</p> <p>Deren Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wurde u. a. geprüft, ob eine Untersuchung nach § 42 BNatSchG erforderlich ist. Die Prüfung durch das Amt für Umweltschutz hat ergeben, dass eine Untersuchung</p>	nein

	<p>Tier- und Pflanzenarten, die heute aufgrund der Nähe zum Wald und der aktuell sehr lockeren Bebauungssituation weit in den westlichen Teil des Steinengartens diffundieren, ein in einem so stadtnahen Bereich äußerst seltenes und schützenswertes Phänomen. In diesem Zusammenhang ist es für die Beteiligten absolut unverständlich, dass bislang keine eingehende Untersuchung der aktuellen Population und deren Gefährdung bei Umsetzung der gemäß Bebauungsplan möglichen Bauvorhaben erfolgt ist. Die pauschal genannte Einschätzung, dass keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten sind, erfüllt hier sicher nicht die Anforderungen an eine angemessene Prüfung, zumal gleichzeitig auf das erwartete Vorhandensein von geschützten Vogelarten verwiesen wird. Die Beteiligten bitten um eine qualifizierte Bewertung möglicher Auswirkungen auf Flora und Fauna. Bislang</p>	nicht erforderlich ist.	
	<p>liegen hierzu - aus dem Umweltbericht ersichtlich - keine gesicherten Erkenntnisse vor, eine fundierte Bewertungsgrundlage ist somit aktuell nicht gegeben und mithin durch entsprechende Untersuchungen erst zu schaffen.</p>		
69	<p>Baumbepflanzung Beteiligte Nr. 8 Die Beteiligten halten die vorhandene Bepflanzung an der westlichen Grundstücksgrenze des Flst. 1700 für inakzeptabel. Sie wurde ohne Berücksichtigung der vorgeschriebenen Mindestabstände vorgenommen. Der Stamm der Weide hat lediglich einen Abstand von 50 cm zum westlichen Nachbargrundstück. Da dieser Baum in den letzten Jahren schnell gewachsen ist, wird er vermutlich noch weiter wachsen und hat jetzt schon eine mächtige Baumkrone entwickelt, die weit in das westliche Nachbargrundstück reicht. Die Lichtverhältnisse in der östlichen Erdgeschosswohnung des Hauses „Im Finkenschlag 19“ werden dadurch sehr ungünstig beeinflusst. Deshalb bitten die Beteiligten um Entfernung des widerrechtlich gepflanzten Baumes. Außerdem befinden sich südlich dieser Weide noch 5 Tannen, die weit in das Nachbargrundstück hineinragen und erheblich Licht wegnehmen. Nördlich der Weide wächst ein Walnussbaum, der sich zu einem mächtigen Baum entwickeln wird und nur einen geringen Abstand zum westlichen Zaun hat. Auf Bitten der Beteiligten wurden die Bäume zwar gekürzt aber nicht entfernt. Von diesen Bäumen abgesehen wird der Erhalt der bisherigen Baumbepflanzung begrüßt. Gegen Ersatzpflanzungen mit angemessenem Abstand zur Grundstücksgrenze haben die</p>	<p>Die Abstände der Grundstücksbepflanzungen werden durch das Nachbarrecht geregelt und können nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Bepflanzung bei der Realisierung der Neubebauung entfernt wird.</p>	ja

	Beteiligten nichts einzuwenden.		
70	<p>7. Allgemeines</p> <p>Beteiligte Nr. 10, 11</p> <p>Den Beteiligten ist es unverständlich, dass plötzlich derart weitgreifende Änderungen durchgeführt werden sollen, die alle Eigentümer und Bewohner im Oberen Steinengarten betreffen.</p>	<p>Siehe Stellungnahmen zu den Anregungen Nr. 55 und 56.</p> <p>Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.</p>	ja
71	<p>Beteiligte Nr. 9</p> <p>Die Beteiligten bitten darum, die Festsetzungen noch einmal zu überdenken.</p> <p>Die Beteiligten sind sich im Klaren darüber, dass die Bebauung der bisher frei gebliebenen Flurstücke im öffentlichen Interesse ist. Sie möchten aber auch, dass der Charakter der hochwertigen Wohnanlage durch entsprechende Festlegungen im Bebauungsplan dauerhaft gesichert wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 14, 26, 27</p>	teilweise
72	<p>Beteiligte Nr. 7</p> <p>Die Beteiligte hofft, dass die bestehende Einspruchsmöglichkeit nicht nur eine Farce ist.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 55 und 56.</p>	ja
73	<p>Beteiligter Nr. 12</p> <p>Der Beteiligte hofft sehr, dass man sich seiner Argumente annimmt und dass die Festlegungen im Bebauungsplan noch einmal kritisch überprüft werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu der Anregung Nr. 56.</p> <p>Die erneute Auslegung zeigt die kritische Überprüfung und die Reaktion auf die Anregungen.</p>	ja
74	<p>Beteiligte Nr. 14</p> <p>Der aufgestellte Bebauungsplan für den westlichen Teil des Steinengartens ist in mehrer Hinsicht nicht angemessen bzw. nicht ausgereift und würde die architektonische Harmonie des betroffenen Bereichs nachhaltig und zum Nachteil der heutigen Anlieger stören. Eine umfassende Überplanung ist daher aus Sicht der Beteiligten unerlässlich und wird von den Beteiligten erbeten.</p> <p>Die Beteiligten bitten um sorgfältige Prüfung ihrer Einwände und eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans vor erneuter Diskussion in öffentlichen Gremien. Sie bitten nachdrücklich darum, dass die Verantwortlichen ihrer hoheitlichen Aufgaben bei der Entwicklung und Sicherstellung harmonischer Stadtteilbilder gerecht werden.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 14, 26, 27, 55, 56, 73.</p> <p>Der Gemeinderat wird über alle vorgebrachten Anregungen informiert. Im Bebauungsplanverfahren werden alle öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.</p>	ja
75	<p>Beteiligte Nr. 17</p> <p>Die Beteiligten erwarten als Bürger, dass ihre berechtigten Einwände berücksichtigt werden und der Bebauungsplan entsprechen abgeändert wird.</p>	<p>Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Nr. 55, 56, 73.</p>	ja

Erneute öffentliche Auslegung

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung vom 4. Juli bis 4. August 2008 wurden von den Beteiligten Nr. 5 und Beteiligten Nr. 14 erneut Anregungen vorgebracht.

Anregung der Beteiligten	Stellungnahme der Verwaltung	berücksichtigt
<p>Der Beteiligte Nr. 5 regt an, auf den ausgewiesenen Stellplätzen westlich der Wendeplatte, so wie bei den vier neuen Baufenstern, auch Garagen zuzulassen.</p>	<p>Die Anregung wird nicht aufgenommen. Entlang der Straße sollen aus städtebaulichen Gründen (Stadtbild/Stadtraum) keine Garagen erstellt werden.</p>	<p>nein</p>
<p>Die Beteiligten Nr. 14 bringen nach Ablauf der öffentlichen Auslegung Folgendes vor: Auf dem Flst.1657/3 gegenüber ihres Grundstückes (Im Steinengarten 62) ist nun eine unterbrochene Bebauung mit 2 Baufenstern) mit jeweils einem Einzel- bzw. einem Doppelhaus vorgesehen, und erscheint auf den ersten Blick als der Umgebung angepasst.</p> <p>Die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude würde im „schlimmsten Fall“ für die Beteiligten bedeuten, dass 4 x 2 Wohneinheiten auf dem o. g. Flurstück entstehen könnten. Bei dem anzunehmenden Niveau der Ausstattung und der Preisstellung der möglichen Wohneinheiten müsste von durchschnittlich 2 Kfz pro Wohneinheit ausgegangen werden. Dies würde also für den schlimmsten Fall 16 zusätzliche Kfz alleine für das genannte Flurstück ergeben. Das wären mehr zusätzliche Kfz als heute im gesamten Bereich westlich des Grundstückes der Beteiligten bewegt werden. Ganz abgesehen davon, das für eine derart große Zahl keine sinnvollen Stellflächen zur Verfügung stehen würden, wäre nach Ansicht der Beteiligten zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.</p> <p>Die Beteiligten bitten darum, dass Ihre Anregung berücksichtigt wird, auch wenn die offizielle Frist der öffentlichen Auslegung bereits verstrichen ist.</p> <p>Eine ausschließliche Beschränkung auf Einzel- oder Doppelhäuser im herkömmlichen Sinne (Doppelhaushälfte = 1 Wohneinheit und nicht 2) würde den Charakter des oberen Bereichs des Steinengartens nachhaltig wahren, und gleichzeitig das Problem einer inakzeptablen Erhöhung des Verkehrsaufkommens entschärfen.</p>	<p>Eine weitere Einschränkung der Wohneinheiten oder Gebäude wäre nicht vertretbar und auch nicht damit zu begründen, dass dadurch eine bessere Einfügung in die Umgebung erreicht wird, da im Gebiet Im Steinengarten im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1980 keine Beschränkung der Wohneinheiten festgesetzt wurde.</p> <p>Die baurechtlich notwendigen Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohneinheit) müssen auf dem jeweiligen Grundstück nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus entsprechende Festsetzungen für die Standorte von Stellplätzen, so dass entlang des Straßenverlaufs „Im Steinengarten“ keine „Batterie“ von Stellplätzen bzw. Garagen entstehen kann.</p> <p>Zusätzliche Wohneinheiten verursachen zwar zusätzlichen Verkehr. Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Verkehrsbelastung spürbar verändert. Das entstehende Verkehrsaufkommen ist zumutbar und führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung bzw. -nutzung.</p>	<p>nein</p>

Beteiligung der Behörden

Die Prüfung der Anregungen hat Folgendes ergeben:

Anregung	Stellungnahme
<p>Der Südwestrundfunk SWR weist darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann und insbesondere großflächige, reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen potenziell geeignet sind, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, schlägt der SWR Vorkehrungen vor. Zum Beispiel können für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten die Bauherren verpflichtet werden, den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang zu ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p>	<p>Störungen des Empfangs durch Hochbauten sind durch die Festsetzungen von Z = II nicht zu erwarten.</p> <p>Pro Gebäude ist eine Außenantenne zulässig. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.</p>
<p>Das Amt für Umweltschutz bewertet den festgelegten Waldabstand positiv, kann jedoch die Darstellung einer privaten Grünfläche im Bereich einer bestehenden Bebauung planerisch nicht nachvollziehen und fragt an, ob die Planung zum Abriss des Gebäudes Am Föhrenwald 28 führt.</p>	<p>Das bestehende Gebäude Am Föhrenwald 28 steht unter Bestandsschutz, sofern es rechtmäßig errichtet worden ist. Ein Abriss ist nicht geplant.</p>
<p>Die Deutsche Telekom benötigt für Telekommunikationslinien im Bereich der privaten Grünflächen ein Leitungsrecht.</p>	<p>Da die privaten Grünflächen nur an die direkt angrenzenden Grundstückseigentümer veräußert werden sollen, ist ein Leitungsrecht für die Hausanschlüsse nicht erforderlich. Für die sonstigen Telekommunikationslinien ist ein Leitungsrecht I/2 zugunsten der Stadt eingetragen. Dieses Recht ist auf Dritte übertragbar.</p>
<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart regt an, einen Hinweis auf §20 DSchG aufzunehmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde im Text aufgenommen</p>
<p>Das Amt für Umweltschutz weist auf verunreinigungsverdächtige Flächen im Geltungsbereich hin.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wurde im Text aufgenommen</p>
<p>Das Amt für Umweltschutz fordert, beim Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erhöhte Anforderungen an den energetischen Standard in Wohngebäuden aufzunehmen.</p>	<p>Mit den 3 Grundstückseigentümern, die Anträge auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt hatten, wurden zu Beginn des Verfahrens städtebauliche Verträge abgeschlossen. Diese beziehen sich jedoch nur auf die anteilige Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten. Die Anforderungen nach der EnEV sind einzuhalten.</p>
<p>Das Amt für Umweltschutz bringt Änderungswünsche von Formulierungen zu folgenden Themen an:</p>	<p>Die Änderungsvorschläge wurden in der Begründung mit Umweltbericht aufgenommen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Lärminderungsplan - Bodenindexpunkte - Schutzgut Tiere und Pflanzen - Umweltmonitoring 	
<p>Die Abteilung Forstamt des Garten-, Friedhof- und Forstamtes lehnt die Bebauungsplanvariante mit einer Bebauung im Waldabstand ab.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde auf neue Baufenster im Waldabstand verzichtet und damit der Anregung entsprochen.</p>
<p>Die EnBW bittet um Aufnahme eines Leitungsrechts.</p>	<p>Die Anregung wurde berücksichtigt.</p>
<p>Der Naturschutzbeauftragte weist darauf hin, dass der Bebauungsplan ein durch Grün aufgelockertes hochwertiges Wohngebiet umfasst. Er befürchtet, dass durch die geplante zeitgemäße Wohnanlage mit Tiefgarage (im östlichen Bereich) vom vorhandenen Grün nicht allzu viel übrig bleiben wird.</p> <p>Aus für ihn nicht verständlichen Gründen wurden am Ende der Straße „Im Steinengarten“ und „Zu den Tannen“ früher Gebäude in unmittelbarer Waldnähe genehmigt.</p> <p>Zwischen den bestehenden Gebäuden 28 und 74 sind heute noch Wald und Parkstrukturen vorhanden. Hochinteressante Biotope mit hoher Biodiversität, sie sind Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Der Naturschutzbeauftragte ist der Ansicht, dass die Checkliste zur Umweltprüfung bezüglich der Schutzgüter Boden und Landschaft geändert werden muss, da diese Schutzgüter durch die Planung erheblich beeinträchtigt werden.</p> <p>Nach Meinung des Naturschutzbeauftragten erfordern die beiden bestehenden Gebäude im Waldabstand einen Ausgleich auf der bisher nicht bebauten Teilfläche des Flst. 1655/1. Falls diese Fläche bebaut werden sollte, müsste ein Mindestabstand von 30m eingehalten werden.</p> <p>Nach seiner Meinung entsteht durch den Bebauungsplan ein erheblicher Eingriff, der durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz ausgeglichen werden muss.</p>	<p>Im östlichen Bereich wurde die zulässige Grundflächenzahl entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht gewählt. Damit entsteht gegenüber der bisher zulässigen Nutzung keine Erhöhung.</p> <p>Oberirdische Stellplätze und Garagen sind in diesem Bereich nicht zulässig und durch die Festsetzung einer Pflanzbindung wird gewährleistet, dass die nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen gärtnerisch anzulegen und zu erhalten sind.</p> <p>Die Gebäude wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes von 1938 bereits in den Jahren 1967 bzw. 1970 genehmigt.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde der Umweltbericht erarbeitet (siehe Anlage 4). Die zulässige Bodenversiegelung wurde gegenüber dem bisher gültigen Planungsrecht von 1938 um ca. 2300 m² verringert. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist deshalb nicht erheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Festsetzungen zur Durchgrünung sowie zum Waldabstand in der Gesamtbetrachtung ebenfalls nicht erheblich. Die Planung hat auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, obwohl bisherige Freiflächen verloren gehen. Gegenüber des bisher gültigen Planungsrechts werden im Bereich der nicht benötigten Verkehrsfläche private Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die neuen Baufenster haben einen Mindestabstand von 30m zur Waldgrenze. Außerdem wurde entlang der Waldgrenze eine private Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend den Regelungen des BauGB. Die durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ergab unter</p>

Zugrundlegung des bestehenden Planungsrechts
keinen weiteren externen Ausgleichsbedarf.

Beteiligte Behörden, die keine Anregungen vorgebracht haben, wurden nicht aufgelistet.