

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastelberg“ auf Gemarkung Emmendingen,
 Behandlung der Anregungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
 und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB SV 0072/19, Anlage 10

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
------------	------------------------------

A Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

A 1	Landratsamt Emmendingen - Straßenbauverwaltung Schreiben vom 26.04.2018	
	Das Plangebiet grenzt an die K 5138 sowie an die K 5100 und ist bereits vollständig an das klassifizierte Straßennetz angeschlossen. Wir bitten im zeichnerischen Teil das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der K 5138 bzw. K 5100 aufzunehmen. Ansonsten bestehen keine weiteren Anregungen.	-- Das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der K 5138 bzw. K 5100 wird in den Rechtsplan aufgenommen. --
A 2	Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde Schreiben vom 13.04.2018	
	Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Überplanung lässt eine sinnvolle Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes zu. Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope sind nicht betroffen. Das überplante Gebiet umfasst die Gebiete der (2010 aufgehobenen) Bebauungspläne „Kastelberg“ und „Erweiterung Kastelberg“ und überlagert Teilbereiche der Bebauungspläne „Himmelreich“ und „Am Kurzarm“. Im Bereich des Bebauungsplans „Kastelberg“ liegen mehrere Grundstücke, die noch unbebaut sind, die weit aus größere Zahl ist jedoch bereits seit längerer Zeit bebaut. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Sommerhalbjahr untersucht. Dabei sind auch die Auswirkungen zu prüfen, die sich durch die Inanspruchnahme der großen Hausgärten ergeben (siehe Ziffer 5.8.2 der Begründung). Die Ergebnisse sollen gleichzeitig mit dem Umweltbericht bis zum Zeitpunkt der Offenlage nachgereicht werden. Die Absicht, den Hohlweg und seinen Baumbestand am Rande des Bebauungsplan-gebiets (zwischen Mozart- und Beethoven-straße) zu erhalten, wird begrüßt. Die Festsetzung muss so gewählt werden, dass ein pflegender Eingriff möglich bleibt. Beispielsweise kann das Entfernen einzelner Robinien sinnvoll sein, um die Lösswände dauerhaft zu sichern.	-- -- -- Die Auswirkungen wurden überprüft und in der Artenschutzrechtlichen Untersuchung durch das Büro faktorgrün beschrieben. Die Vorgaben zum Artenschutz (Festsetzungen und Hinweise) werden in den Bebauungsplanentwurf - Fassung Offenlage aufgenommen. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt. Ein pflegender Eingriff zur Sicherung der Lösswände wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zugelassen und die dauerhafte Sicherung der Lösswände wird festgesetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Böschung und eines 2,00 m breiten Streifen entlang Oberkante Böschung entsprechen den Schutzmaßnahmen zur westlichen Böschung im Bebauungsplan „Straße Am Himmelreich“.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A 3 Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde Schreiben vom 27.04.2018	
2.1 Oberflächengewässer: Keine weiteren Vorgaben. Nach der textlichen Beschreibung sollen im Bebauungsplan noch Vorgaben zum Schutz von Starkregen getroffen werden.	-- Hierbei handelt es sich um Festsetzungen zur Regenrückhaltung - siehe OZ 2.3 dieser Stellungnahme.
2.2 Grundwasser: Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Zone III des „WSG-ZPE Emmendingen Hartwasserbrunnen“. Die WSG-Grenzen sind in die Planunterlagen zu übernehmen. In der „Begründung“ und der „Örtlichen Bauvorschrift“ ist ausdrücklich auf die Beachtung der Rechtsverordnung des die Bebauungsplanung tangierenden Wasserschutzgebietes hinzuweisen.	Im Rechtsplan wird die Grenze des Wasserschutzgebietes nicht dargestellt. Die Grenze des Wasserschutzgebietes ist im Planauszug des Flächennutzungsplanes dargestellt. In der Begründung wird das Wasserschutzgebiet beschrieben. In der „Begründung“ und in den „Hinweisen“ wird auf die Beachtung der Rechtsverordnung des die Bebauungsplanung tangierenden Wasserschutzgebietes hingewiesen.
2.3 Abwasser: Festsetzungen zur Regenrückhaltung sollen noch getroffen werden. Wir gehen davon aus, dass das Gebiet mit der entsprechenden Nachverdichtung in den Generalentwässerungsplan (GEP) als Prognosezustand eingeflossen ist.	Die Bauvorschriften enthalten folgende Regelung: Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in selbst entleerenden Retentionszisternen zu fassen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist auf 0,2 l/s pro 100 qm angeschlossene Fläche (Ared) festzusetzen. Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spülleitung und/oder für die Waschmaschine verwenden werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden, aber es ist eine Wasseruhr einzubauen. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 m³ und je angefangene 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen umfassen. Die Verdichtungsflächen am Kastelberg sind im GEP berücksichtigt. Es wurde ein Versiegelungsgrad von 40 % auf den jeweiligen Grundstücken angesetzt. Der GEP ist jedoch aktuell von Seiten des LRA Emmendingen noch nicht genehmigt. Da im Bereich der Händelstraße die hydraulische Leistungsgrenze im RW-Kanal erreicht ist und in anderen Straßen des Gebietes ebenfalls die Leistungsgrenze fast erreicht ist, sollte bei weiteren Bauvorhaben eine Drosselung bzw. Retentionszisternen vorgesehen werden. Die Informationen zum Generalentwicklungsplan und die Empfehlung zur Entwässerung seitens des Eigenbetriebs Abwasserbeseitigung werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
2.4 Wasserversorgung: Keine Bedenken und Anregungen Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über das bestehende öffentliche Trinkwassernetz (siehe Begründung, Seite 9, Ziffer 10).	-- --

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
2.5 Altlasten und Bodenschutz: Für das Bebauungsplangebiet weisen wir auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 31.12.2015) hin: - Altablagerung Beethovenstraße / 2.200 m², Objekt-Nr. 6816, historisch erfasst, ggf. Entsorgungsrelevanz - Altablagerung Mozartstraße / 850 m², Objekt-Nr. 6817, historisch erfasst, Entsorgungsrelevanz Bauvorhaben auf den genannten Flächen sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen. Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den bezeichneten Bereichen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.	Ein Übersichtsplan wurde seitens des Landratsamtes nachträglich zugesandt. Die beiden Bereiche der Altablagerungen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
A 4 Landratsamt Emmendingen Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz Schreiben vom 18.04.2018 und 25.04.2018	
Immissionsschutz Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes haben wir hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken vorzubringen.	--
Abfallrecht Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden. 1. Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
2. Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen. In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen. 3. Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben. 4. Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben. 5. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gia@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.	
A 5 Landratsamt Emmendingen Gesundheitsamt Schreiben vom 20.04.2018	
Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Wir setzen voraus, dass ggf. herzustellende Anlagen der öffentlichen Wasserversorgung innerhalb des Planungsgebietes den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflichten für Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität im Sinne der TrinkwV hat (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), und die ggf. zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen installiert sind bzw. betrieben werden, ist hinzuweisen (TrinkwV § 13 (4)). Bei der Grünflächenplanung, insbesondere	Die Hinweise werden berücksichtigt.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
bei Wohnbebauung, sollte auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke sowie auf starkgiftige Gewächse verzichtet werden. Hinsichtlich lärm-schutz-rechtlicher Belange wird auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Immissions-schutz-behörde hingewiesen. Zudem wird auf die fachliche Zuständigkeit des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz bzgl. grundwas-ser- sowie ggf. altlastenrelevanter Belange hin-gewiesen.	
A 6 Landratsamt Emmendingen Vermessungsamt Schreiben vom 26.04.2018	
Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.	--
A 7 Landratsamt Emmendingen Amt für Flurneuordnung Schreiben vom 06.04.2018	
Das o. g. Vorhaben liegt außerhalb laufender o-der geplanter Flurneuordnungsverfahren. Aus Sicht der Flurneuordnung bestehen weder An-regungen noch Bedenken.	--
A 8 Landratsamt Emmendingen Landwirtschaftsamt Schreiben vom 09.04.2018	
Zu o. g. Planvorhaben gibt es aus landwirt-schaftlicher Sicht keine Bedenken.	--
A 9 Landratsamt Emmendingen Forstliche Belange Schreiben vom 10.04.2018	
An die Plankulisse grenzt an zwei Seiten an Wald im Sinne des § 2 LWaldG an. Zum einen ist das der im Nordwesten angrenzende Stadt-wald Emmendingen (Flst. 1277), zum andern befindet sich ein Waldbestand auf dem nördlich der Tennenbacher Straße liegenden Flurstück 1139. Durch die bestehende Wohnbebauung wird der nach LBO vorgeschriebene 30m - Abstand zum Wald unterschritten. Teilweise überragen ein-zelne Bäume bereits die vorhandene Bebau-ung. Im Falle von Neubauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen ob der nach LBO vorgeschriebene 30m - Abstand zum Wald eingehalten wird. Eine Umwandlung des vorhandenen Waldes bedarf eines Waldumwandlungsverfahrens nach §9 LWaldG.	Auf die Bestandssituation wird in der Begründung und im Umweltbericht hingewiesen.
A 10 Landratsamt Emmendingen Amt für ÖPNV Schreiben vom 04.04.2018	
Das Amt für ÖPNV hat keine Anregungen oder Bedenken.	--

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A 11 Landratsamt Emmendingen Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Schreiben vom 16.04.2018	
Zum o.g. Vorhaben der Stadt Emmendingen weist der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Landkreises Emmendingen auf die Einhaltung der Belange der Müllabfuhr hin „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsstraßen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen“; (siehe Anlage). Des Weiteren bitten wir bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bedenken, dass im Rahmen der Tiefbauplanungen Möglichkeiten zur Vermeidung von Erdaushub vor Ort gem. § 6 KrWG (Abfallvermeidung) bei der Festlegung von geringeren Aushubtiefen bei gleichzeitig höher gesetztem Geländeniveau (Erdmassenausgleich) gegeben sind. Für gering belastetem Bodenmaterial kommen als Verwertung bodenähnliche Anwendungen, z. B. im Landschaftsbau, sowie Verfüllung von Abgrabungen infrage; höher belastetes Material kann ggfs. in technische Bauwerke eingebaut werden. Dies kann auch ein wertvoller Beitrag des Umweltschutzes für ein kostengünstigeres Bauen aufgrund entfallender Erdaushub-Entsorgungskosten sein und spart zudem die kostbaren kommunalen Deponiekapazitäten. Weitere Bedenken oder Anregungen bestehen keine.	Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsstraßen geplant und gebaut. Die Belange der Müllabfuhr werden bereits berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen. --
A 12 Landratsamt Emmendingen Ordnungsamt - Friedhofswesen Schreiben vom 17.04.2018	
Der Friedhof liegt weit entfernt vom Plangebiet. Keine Bedenken im Sinne des Bestattungsgesetzes.	--
A 13 Landratsamt Emmendingen Bauleitplanung Schreiben vom 12.04.2018	
Eine Stellungnahme zum Bau- und Planungsrecht entfällt, da wir für den Bereich der großen Kreisstadt Emmendingen nicht zuständig sind. Da die rechtskräftigen Bebauungspläne vom Regierungspräsidium Freiburg in ein geografisches Informationssystem übertragen werden, bitten wir darum, ... beim Referat 21 des Regierungspräsidiums ebenfalls eine Mehrfertigung des Planes zukommen zu lassen. Dies ist auch per email möglich unter der Adresse: Wir bitten, uns nach Rechtskraft eine vollständige Fassung des Bebauungsplanes für unsere Akten zukommen zu lassen.	-- Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird ... beim Referat 21 des Regierungspräsidiums eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes zugesandt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Abteilung Bauleitplanung bei Landratsamt Emmendingen eine Mehrfertigung des Bebauungsplanes zugesandt.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
A 14 Arbeitskreis Emmendingen des Landesnatur-schutzverbandes B.-W. Schreiben vom 17.04.2018	
Für die mit Schreiben vom 27.03.2018 über-sandten Planunterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns. Diese geben wir auch im Namen der dem LNV angeschlos-senen Verbände sowie des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland ab (BUND) und des Naturschutzbundes Deutschland (NABU) ab. Den Planungszielen des Bebauungsplanes, wie behutsame Nachverdichtung, Gliederung nach Geschossigkeit, Einschränkung der Zahl von Wohnungen, Regelung der Zufahrten, Gara-gen, Parkplätzen usw. kann aus Naturschutz-sicht voll zugestimmt werden. Es verwundert jedoch, dass zwei Grundstücke im oberen Bereich und fünf Grundstücke im un-teren Bereich der Mozartstraße nicht in den Be-bauungsplan einbezogen wurden. Für diese Grundstücke gelten also alle Einschränkungen des Planes nicht. Trotz geringerer Grundstücks-größe (mit Ausnahme des untersten Grund-stücks in der Mozartstraße) wären auch hier un-erwünschte Entwicklungen möglich. Es könnte also hier eine Bevorzugung der Grundstücksbe-sitzer vermutet werden. In der Begründung unter Nr. 5.10 (S. 7) wird der Hohlweg zwischen Beethoven- und Mozart-straße erwähnt, der beidseitig von einem hohen Baubestand (übrigens auch von einem reichhal-tigen Strauchbewuchs) flankiert wird. Da nur dessen Ostseite im Geltungsbereich des Be-bauungsplanes liegt, wird hier nur der Baumbe-stand durch eine Pflanzbindung gesichert. Der Hohlweg als wertvolles Ökosystem kann aber nur ganzheitlich betrachtet und geschützt wer-den. Es sollte deshalb geprüft werden, ob auch der Westrand des Hohlweges (auf Grundstück „Rehm“) durch eine Pflanzbindung gesichert ist. Besser und sicherer wäre die Schaffung eines flächenhaften Naturdenkmals mit einer eigen-ständigen Satzung zum Schutz.	-- -- Die Grundstücke wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastelberg“ aufgenommen, weil sie bereits in einem bestehenden Bebauungsplan (Bebauungsplan „Himmelreich“) liegen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastel-berg“ wurde nur das Straßengrundstück „Hohlweg“ und der östliche Böschungsbereich mit seinem Be-wuchs aufgenommen und gesichert. Der westliche Bö-schungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes „Straße Am Himmelreich“ und dort bereits gesichert. Siehe auch Stellungnahme A 2 - Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde zum Hohlweg. Auch wenn der Bereich des Hohlweges in zwei Bebauungs-plänen liegt, ist er durch die o.g. Maßnahmen ganz-heitlich geschützt, Die Schaffung eines flächenhaften Naturdenkmals mit einer eigenständigen Satzung zum Schutz muss au-ßerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Die Entscheidung liegt beim Stadtrat Emmendingen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
------------	------------------------------

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

B 1 Bürgerin und Bürger 1 Schreiben vom 11.12.2017	
Wir sind eine junge Familie mit einem Kleinkind (18 Monate) und würden gerne auf dem Grundstück der Familie ..., Grundstücksnummer ... im Haydnweg ... in Emmendingen, ein Einfamilienhaus bauen. Voranfragen beim Bauamt der Stadt Emmendingen wurden bis auf weiteres leider abgelehnt. ... Familie ... sind Eigentümer eines Wohnhauses im Haydnweg mit einer recht großen Grundstücksfläche von ca. 1.700 m². Die Familie wäre bereit eine Teilfläche an uns zu verkaufen, damit wir ein Einfamilienhaus darauf bauen könnten. Nach Rücksprache mit einem Architekten sind wir dann mit unserem Anliegen mit einer Voranfrage an das Bauamt der Stadt Emmendingen herangetreten. Leider wurde uns von dort kein „grünes Licht“ gegeben. Trotz der Einhaltung der Baugrenzen würde der Bau eines weiteren Hauses „sich nicht einfügen und nicht zur Nachbarbebauung passen.“ ... Die vom Bauamt mündlich erhaltenen abschlägigen Begründungen sind im Vergleich zu anderen durchgeführten Baumaßnahmen schwer nachvollziehbar. Wir führen hier die Bebauung des Grundstücks Beethovenstraße 18 als Beispiel an. Auf diesem Grundstück stand bisher ein Einfamilienhaus. Jetzt werden 3 Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück gebaut. Diese Häuser passen unserer Meinung nach nicht zu den umliegenden Häusern. Es wird so dicht bebaut werden, dass die Baugrenzen maximal ausgeschöpft werden und kaum Grünflächen übrig bleiben. Auf dem für uns in Betracht kommenden Grundstück würde hingegen trotz Bebauung mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus noch sehr viel Grünfläche übrig bleiben.	Der Bauwunsch auf dem Grundstück Haydnweg wurde geprüft. Die mittige Lage des bestehenden Gebäudes lässt ein zweites freistehendes Gebäude in ausreichender Größe nicht zu. Das Baufenster wurde so groß festgesetzt, dass ein seitlicher Anbau oder zwei neue Einzelgebäude errichtet werden können.
B 2 Bürgerin und Bürger 2 Schreiben vom 14.03.2018	
Mit Interesse habe ich am Montag, den 12.03.2018 bei der Abendveranstaltung und Bürgerbeteiligung im Rathaus den informativen Vortrag zu Beginn und die abschließende Diskussion verfolgt. Meine Eltern, ... bewohnen das Anwesen Bachstraße ..., eines der ältesten Häuser aus dem Jahr 1965. Auch wir beobachten die monumentalen Neubauten am Kastelberg teils mit Interesse, teils jedoch auch mit Unbehagen. Für die nun anstehende neue Bauordnung haben wir folgende Anliegen: - Eine verträgliche Wohnraumverdichtung ist angesichts der aktuellen Grundstückspreise und der allgemeinen Wohnungsnot zwingend.	-- In der Fassung der Offenlage liegt das Grundstück im Nutzungsbereich WR 2 mit der Zulässigkeit eines Vollgeschosses zuzüglich des Untergeschosses als Vollgeschoss. Die Grundstücke sind teilbar. Doppelhäuser sind zulässig. Die „verträgliche Wohnraumverdichtung“ wird dahingehend berücksichtigt, indem im Bebauungsplan auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
- Wir befürworten die Möglichkeit, große Grundstücke halbieren zu dürfen und dann entweder mit Doppelhäusern oder aber erneut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zu bebauen. - Die am Montagabend vorgestellte Stockwerkbeschränkung finden wir sinnvoll. - 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit ist das Minimum. - Bestehende Bausubstanz sollte gemäß der neuen Bauordnung ausgebaut werden dürfen, z.B. Gauben, Dachbalkone, Änderungen der Zugänge um Häuser mit 1 großen Wohnung künftig mit 2 getrennten Wohnungen nutzen zu können.	Grundstücksteilungen sind möglich. Es werden aber Mindestgrößen für ein Grundstück mit Einzelhaus und ein Grundstück für eine Doppelhaushälfte vorgeschrieben. Zugelassen sind im Bebauungsplan Einzel- und Doppelhäuser sowie im Nordosten Terrassenhäuser (Bestand). Die Gliederung in Bereiche mit einem Vollgeschoss und maximal zwei Vollgeschosse bleibt bestehen. Pro Wohnung werden 1,5 Stellplätze vorgeschrieben. Bestehende Bausubstanz kann ausgebaut werden. Für den Dachausbau gibt es örtliche Bauvorschriften. Dachgauben sind im Vergleich zu den Vorgängerbebauungsplänen zulässig.
B 3 Bürgerin und Bürger 3 Schreiben vom 14.03.2018	
Es ist nunmehr absehbar, dass ein neuer Bebauungsplan „Kastelberg“ fertiggestellt wird und dann hoffentlich bald in Kraft treten kann. Wir begrüßen dies, weil damit leider immer mehr umsichgreifenden „Bauwildwuchs“ ein Ende bereitet werden kann. Bedauerlicherweise kommt diese Maßnahme recht spät, weil seit Jahren immer wieder Ausnahmegenehmigungen erteilt wurden. Es wird mehr und mehr sichtbar, dass Häuser gebaut werden, die nicht so recht in das Bild des Kastelbergs passen. Dass dies bei den Bewohnern allgemein Unmut hervorruft, verwundert nicht. Es ist nur schwer vorstellbar, wie unser Stadtrat dies alles genehmigen konnte, zumal künftige Lösungen dadurch erschwert werden. Die Planer haben am 12.03.2018 mögliche Lösungen sachlich u.E. neutral vorgetragen. Das weitere Vorgehen findet unsere Zustimmung. Die beabsichtigte größere Verdichtung sollte mit äußerster Vorsicht und Sorgfalt durchgeführt werden. Das Gebiet Kastelberg weist heute eine lockere Bebauung mit großen Grünflächen und Gärten, sowie schönem Baumbestand auf. Es wäre schade, wenn dieser Charakter verloren ginge. Was die Verkehrsführung betrifft, haben wir Bewohner am 12.03.2018 unsere berechtigten Sorgen vorgetragen. Die Straßen sind bereits heute sehr belastet. Nicht nur der fließende, sondern auch der ruhende Verkehr ist das Problem. Unsere dringliche Bitte wäre, dass die	-- -- Die Nachverdichtung erfolgt sehr sorgfältig. Hierbei wurde jedes einzelne Grundstück überprüft. Das neue Bebauungskonzept lässt eine behutsame Nachverdichtung durch die Zulassung von Grundstücksteilungen und Doppelhäusern zu. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan Vorgaben zu Mindestgrößen der Baugrundstücke, zur Einschränkung der Zahl der Wohnungen pro Gebäude, zur Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses in „Innenbereich“ (Bereich WR4 und WR5) des Baugebietes. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhen definiert und begrenzt, um eine Einbindung von Neubauten in den Bestand zu gewährleisten. Die Anregung zum Zustand der Verkehrswege wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen hierzu können jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt und festgesetzt werden.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
vorhandenen, teils maroden Verkehrswege (einschließlich Gehwege) zumindest in einen ordentlichen Zustand gebracht werden. Des Weiteren schließen wir uns der allgemeinen Forderung an, den Haydnweg wenigstens in einer Richtung für den öffentlichen Verkehr wieder zu öffnen, an. Dadurch könnte die Situation etwas entzerrt werden. 1,5 Stellplätze pro Wohnung halten wir für zu gering. Es zeigt sich doch überall, dass parkende Fahrzeuge den Verkehr stark behindern. Man sollte deshalb versuchen, möglichst viele Autos auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Wir wünschen der Planung einen möglichst reibungslosen Verlauf und hoffen auf eine baldige Beschlussfassung.	Die Anregung zum Haydnweg wird zur Kenntnis genommen. Die Regelung zur Fahrtrichtung kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Es werden mindestens 1,5 Stellplätze/Wohnung festgesetzt. Dies wird als ausreichend angesehen. Ergibt sich bei der Berechnung ein halber Wert, so ist dieser immer aufzurunden. So sind bei einer Wohnung immer 2 Stellplätze nachzuweisen. --
B 4 Bürgerin und Bürger 4 Anregung vom 15.03.2018	
Betrifft Händelstraße ..., Flst.Nr. Baufenster für ein Doppelhaus oder zwei Einzelhäuser nach Süden/Straße verschieben, bis 5,00 m Abstand	Das Baufenster wird so festgesetzt, dass das Bestandsgebäude gesichert ist oder eine Neubebauung (Einzel- oder Doppelhaus) möglich ist. Im Rahmen der Errichtung eines neuen Gebäudes, könnte dieses etwas südlicher als der Bestand platziert sein. Zwei Einzelhäuser sind städtebaulich nicht vertretbar, weil alle Gebäude nördlich der Händelstraße einen größeren Abstand zur Straße aufweisen. Die vorhandene Bauflucht soll weitgehend eingehalten werden.
B 5 Bürgerin und Bürger 5 Schreiben vom 19.03.2018	
Als Anwohnerin des Kastelbergs interessiert mich die zukünftige Entwicklung auf unserem Hügel sehr. Aufgrund des 2010 aufgehobenen Bebauungsplanes entstehen aktuell Bausünden, die die Anwohner in Zukunft stark belasten werden. Am 12.03.18 habe ich an der Info-Veranstaltung zum zukünftigen Bebauungsplan Kastelberg teilgenommen. Die geplanten Vorhaben sind für die Anwohner wenig erfreulich. Zweigeschossige Häuser zur Hangseite, dreigeschossig zur Talseite würde dem gesamten Altbestand die vor Jahren teuer erkaufte Sicht nehmen. Viele Anwohner haben vor etlichen Jahren ihre Grundstücke am Hang zu einem hohen Preis erworben unter dem Aspekt, einen unverbaubaren Blick zu haben. Wir hatten die Auflage, ein zur Straße hin eingeschossiges Haus mit 8° Dachneigung zu bauen, damit dem dahinter liegenden Grundstück die Sicht nicht verbaut wird. Aufgrund der Aufhebung des ursprünglichen Bebauungsplans haben wir selbst heute die „Freude“, auf ein Haus mit Walmdach zu schauen statt in die Ferne. Andere schauen auf Flachdachhäuser mit Solarzellenaufbau. Die	-- -- Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan „Kastelberg“ werden im Baugebiet in Abhängigkeit von der Situation im Bestand und den topographischen Gegebenheiten 6 Bereiche unterschieden. In den Randbereichen des Plangebietes gibt es noch durchgehend die eingeschossige Bebauung, wie sie in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzt war. Diese wird beibehalten und fortgeführt. Die Baugebietsränder bleiben in ihrer Erscheinungsweise erhalten. Der innere Bereich, ca. 60 % des Baugebietes, ist aufgrund mehrerer Neubauten nicht mehr einheitlich

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
neu entstehenden Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohneinheiten beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des Kastelbergs erheblich und bedeuten dazu ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die junge Generation kann sich die heutigen Grundstückspreise kaum noch leisten. Daher ist eine Verdichtung des Wohngebiets sicher sinnvoll. Doch sollte der Baustil des alten Bebauungsplans auf kleineren Grundstücken wieder aufgenommen werden. Große Gärten sind heute nicht mehr gewünscht. Somit kann man auf ein ehemals 1000 qm oder größeres Grundstück heute zwei Wohneinheiten oder evtl. auch ein Doppel- oder Reihenhausbau, nicht aber einen mehrgeschossigen Gebäudeklotz. Selbst ein zur Hangseite eingeschossiges Terrassenhaus ist ansehnlicher. Es sollte unbedingt eine Gesamthöhe der Gebäude einschließlich eventueller Aufbauten, wie z.B. Solaranlagen, festgesetzt werden, unter Berücksichtigung der dahinter (Hang-aufwärts) liegenden Gebäude. Bei einem Bruchteil des heutigen Verkehrsaufkommens, wurden vor 40 Jahren bereits mindestens 2 bis 4 Stellplätze / Garagen pro Haus gefordert bzw. ausgewiesen. Das muss beibehalten werden! Jetzt sollen es gerade noch 1,5 Stellplätze sein, wobei jede Familie heute mindestens zwei Autos besitzt. D.h. die Straßen werden unübersichtlich zugeparkt sein, das Verkehrschaos mit erhöhtem Aufkommen und Luftverschmutzung ist vorprogrammiert. Kinder sind gefährdeter als je zuvor. Das schmälert die Wohnqualität für junge Familien. Der Kastelberg ist Teil der grünen Lunge Emmendingens. Die sollte nicht beschädigt werden!!! In der Perspektivwerkstatt zur zukünftigen Bebauung in Emmendingen sind viele zukunftsorientierte Gedanken zusammengefloßen. Ich hege die starke Hoffnung, dass die Stadtplaner sich diese bei der Erstellung neuer Bebauungspläne nicht nur zu Herzen nehmen sondern auch umsetzen!	strukturiert. Es entstanden nach der Aufhebung der beiden Bebauungspläne und nach der neuen Rechtslage § 34 BauGB teilweise Gebäude mit zwei Vollgeschossen und Pult- oder Flachdächern. Nach dem Planungskonzept der Stadt soll für diesen Innenbereich zukünftig das Obergeschoss/Dachgeschoss ebenfalls als Vollgeschoss zugelassen werden, um dieses bei Beibehaltung der geringeren Dachneigung besser nutzen zu können. Bei den Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe wird aber ausgeschlossen, dass zusätzlich noch ein weiteres Geschoss entstehen kann. Die Erscheinungsweise wird sich dadurch ändern (bergseitig zweigeschossige und talseitig dreigeschossige Erscheinungsweise), nicht aber die Höhe der Gebäude. Die höhenmäßige Einbindung der Neubauten ist gewährleistet. Bei den Terrassenhäusern (WR 6) erfolgt die Festsetzung mit maximal fünf Vollgeschossen gemäß dem Gebäudebestand. Es werden für die einzelnen Nutzungsbereiche maximal zulässige Gebäudehöhen (Abstand von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dach) festgesetzt. In der Plananlage „Schnitte“ sind für die einzelnen zulässigen Gebäudetypen, geordnet nach den Nutzungsbereichen WR 1 bis WR 6, die maximal zulässigen Gebäudehöhen dargestellt. Es werden mindestens 1,5 Stellplätze/Wohnung festgesetzt. Dies wird als ausreichend angesehen. Ergibt sich bei der Berechnung ein halber Wert, so ist dieser immer aufzurunden. So sind bei einer Wohnung immer 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Ideen der Perspektivwerkstatt (maßvolle Nachverdichtung ohne Flächenneuverbrauch, Erhalt innerer Grünzüge / Gartenzonen, Flachdachbegrünungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, Untersuchung des Artenschutzes, Schutzgüter) werden so weit wie möglich berücksichtigt.
B 6 Bürgerin und Bürger 6 Schreiben vom 20.03.2018	
Als Anwohner des Kastelbergs möchten wir gerne einige Anregungen zum Bebauungsplan Kastelberg geben. Wir wohnen hier in der Bachstraße .. bereits seit 1976 und konnten die Entwicklung deshalb gut verfolgen. Zu Recht weisen Sie darauf hin, dass infolge der zwischenzeitlich erfolgten Geschossbauweise oder, wie in der Bachstraße zusätzlich drei Terrassenhäuser und weitere neue Häuser, ein großer Handlungsbedarf an der Regelung für Stellplätze besteht. Selbst auf Bestands-häuser kommen durch erhöhte Mobilität der Bewohner weitaus mehr Autos pro Haus als	-- --

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
noch vor 20 Jahren. Das bedeutet bei den ohnehin äußerst schmalen Straßen am Berg - speziell in der Bachstraße -, dass Grundstücksein- bzw. -ausfahrten zugeparkt werden oder die Sicht beim Ein- und Ausfahren auf das Grundstück stark behindert wird. Begegnungsverkehr gerade im unteren Teil der Bachstraße ist durch Zuparken extrem eingeschränkt. In der Regel weichen Autos auf den Gehweg aus der sich an diesen Stellen bereits deutlich abgesenkt hat. Besonders die Laster, Müllautos und Baufahrzeuge tragen hierzu erheblich bei. Als Fußgänger hat man hier zwischenzeitlich bei Glatteis oder Schnee keine Chance mehr zu laufen, ohne auf der schrägen Fläche abzurutschen. Auch bergabfahrende Autos rutschen unweigerlich auf der schrägen Fläche, die sie gezwungen sind zu nehmen. Was die Bachstraße anbelangt, sollte bei künftigen Maßnahmen zusätzlich bedacht werden, dass sie zwischenzeitlich mit fast 700 m Länge - die längste Sackgasse in Emmendingen ist. D.h., die ganze Aktion erfolgt immer doppelt - Hin- und Rückfahrt. Zu 50 % ließe sich das Problem entschärfen, wenn die an der Wendepalte der Bachstraße bestehende Behelfsausfahrt (geöffnet wegen der seit Wochen bestehenden Kanalarbeiten am Kastelberg (!!!) und der Belegung vieler Parkplätze durch Baumaterialien und Bagger) auch weiterhin zugänglich bliebe. Durch die Öffnung auf die Tennenbacher Straße hat sich das Verkehrsaufkommen in der Bachstraße erheblich reduziert. Sollte eine permanente Öffnung aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein, wäre es sinnvoll, am Wendepalast ein absolutes Halteverbot anzuordnen, um zu verhindern, dass, wie üblicherweise - Autos den Wendepalast teilweise zuparken. Eine weitere Gefahrenquelle ist für den Autoverkehr die steile Zufahrt zum ersten Drittel der Bachstraße bei Schnee und Glatteis. Da die Bachstraße seit einigen Jahren bei Schnee und Eis nicht mehr geräumt wird, besteht im genannten Bereich eine erhöhte Gefahr, auf parkende Autos - durch ober bezeichnete Situation- auszurutschen. Wünschenswert wäre auch eine Reduzierung der Geschwindigkeit von derzeit 70 km/h ab Ortseingangsschild Emmendingen auf 50 km/h bis zur Abzweigung Tennenbach bzw. umgekehrt. Dadurch könnte die Lärmbelastung für die Anwohner der Bachstraße erheblich reduziert werden. Sollte unsere Anregungen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein, so bitten wir darum, das Anliegen als Antrag an die dafür zuständigen Behörden weiterzuleiten.	Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Anbindung der Bachstraße an die Tennenbacher Straße ausgeschlossen. Der Einmündungsbereich läge in einem unübersichtlichen Kurvenabschnitt der K 5138 außerhalb der bestehenden Ortslage. Die Anregung zum absoluten Halteverbot im Bereich der Wendepalte wird zur Kenntnis genommen. Eine solche Regelung ist im Bebauungsplan nicht möglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine solche Regelung muss bei der zuständigen Behörde (Landratsamt Emmendingen - Abteilung Straßenbauverwaltung) beantragt werden. Ob eine solche Maßnahme erfolgt, ist fraglich. Hierfür muss es besondere, schwerwiegende Gründe geben, wie z.B. eine erhöhte Unfallgefahr aufgrund der zulässigen Geschwindigkeit. Die Anregungen werden an die zuständigen Bereiche weitergeleitet. Verkehrsregelungen sind jedoch in einem gesonderten Abstimmungsverfahren festzulegen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B 7 Bürgerin und Bürger 7 Schreiben vom 20.03.2018	
Im Nachgang zur öffentlichen Vorstellung der bisherigen Überlegungen zum Bebauungsplan „Kastelberg“ am 12.03.2018 haben wir folgende Anregungen: Wir können uns zukünftig gut Doppelhäuser und kleine Reihenhauseinheiten am Kastelberg vorstellen, die sicherlich eher zur Beibehaltung des Charakters des Wohngebietes beitragen würden als so manches Mehrfamilienhaus. Des Weiteren möchten wir darum bitten, in Zukunft auch die Möglichkeit von Ferienwohnungen zu ermöglichen. Der Schwarzwald ist eine stetig wachsende Urlaubsregion, so dass wir nicht ausschließen möchten, dass wir z.B. unsere Einliegerwohnung in Zukunft dafür nutzen möchten.	Im Planungsgebiet werden zukünftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Reihenhäuser sind nicht zulässig. Im Bebauungsplangebiet werden Ferienwohnungen ausgeschlossen, weil der knappe Wohnraum in Emmendingen für „dauerhaftes“ Wohnen genutzt werden soll. Eine Ferienwohnung wird im Vergleich dazu nur zeitweise genutzt.
B 8 Bürgerin und Bürger 8 Schreiben vom 22.03.2018	
Nach unserer Teilnahme an der öffentlichen Sitzung zum Thema Bebauungsplan Kastelberg am 12. März 2018 im Sitzungssaal des Rathauses möchten wir heute unsere Vorschläge und Anregungen unterbreiten. Unsere Vorschläge beziehen sich auf den von Ihnen vorgestellten roten (mittleren) Nutzungsbereich der Beethovenstraße / Himmelreich bis zur Mozartstraße, insbesondere in Höhe der jetzigen Beethovenstraße 11. Die Beschränkungen sollen sich den jetzt vorhandenen Gebäuden, insbesondere in der Höhenausdehnung, anpassen. So sollten die zukünftigen Häuser in der oberen Beethovenstraße bergseitig nicht mehr als 1 ½ Geschosse aufweisen. Die Dachformen variieren inzwischen dermaßen zwischen Satteldach (überwiegend), Flachdach und Pulldach, so dass eine Dachformfestlegung im Bebauungsplan schwierig erscheint. Eine Festlegung der maximalen Dachhöhe (unabhängig von der Dachform) erscheint uns allerdings sehr wichtig. Wir schlagen für den oberen Bereich eine maximale metrische Höhenbegrenzung von „+249,10 m ü.NN“ vor. Dies entspricht 7,50 m über dem Niveau der dortigen Beethovenstraße (+241,60 m ü.NN). Auf eventuellen Flachdächern sollten auf der obersten Decke keine Aufbauten oder Dachgärten zugelassen werden. Auch sollte eine Begrünung der Dächer von Flachbauten vorgeschrieben werden. Eventuelle Solarkollektoren auf Flachdächern sollten nur flach und nicht mit 30° Neigung genehmigt werden.	-- -- Im oberen Bereich der Beethovenstraße sind nach der Nutzungsschablone WR 5 zwei Vollgeschosse und zusätzlich ein Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig. Je nach Dachform ergibt sich bergseitig der Gebäude eine ein- oder zweigeschossige Erscheinungsweise, talseitig eine zwei- oder dreigeschossige Erscheinungsweise. Im WR 5 sind im Vergleich zu den anderen Nutzungsbereichen auch Flachdächer und Pulldächer zulässig. Im gesamten Baugebiet wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Abstand von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Dach) festgesetzt. Hierbei wird unterschieden zwischen der zulässigen Geschossigkeit und der Dachform der Gebäude. In der Plananlage „Schnitte“ sind für die einzelnen zulässigen Gebäudetypen, geordnet nach den Nutzungsbereichen WR 1 bis WR 6, die maximal zulässigen Gebäudehöhen dargestellt. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplamentwurfs sind Dachaufbauten zulässig. Sie dürfen aber die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen müssen flach auf dem Dach angebracht werden. Eine Aufständerung ist nicht zulässig. Flachdächer müssen auf

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Der bestehende Hohlweg zwischen Beethovenstraße/Himmelreich und Mozartstraße sollte auch zukünftig unter Naturschutz stehen. Eine Umwandlung des geschützten Hohlweges in eine Verbindungsstraße sollte nicht zugelassen werden. Eine Bebauung in dem Wohngebiet Kastelberg sollte zukünftig in einer aufgelockerten Weise erfolgen und unter Berücksichtigung ausreichender Natur- und Grünflächen. Eine Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und maximal 0,4 sollte keinesfalls überschritten werden, um eine Flächenversiegelung des Berghanges zu vermeiden. Wir hoffen, dass unsere Anregungen zum zukünftigen Bebauungsplan Kastelberg bei Ihren weiteren Planungen ausreichend Berücksichtigung finden und möchten uns für die gegebene Möglichkeit einer öffentlichen Beteiligung herzlich bei Ihnen bedanken.	einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm begrünt werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kastelberg“ wurde nur das Straßengrundstück „Hohlweg“ und der östliche Böschungsbereich mit seinem Bewuchs aufgenommen und gesichert. Der westliche Böschungsbereich ist Teil des Bebauungsplanes „Straße Am Himmelreich“ und dort bereits gesichert. Siehe auch Stellungnahme A 2 - Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde zum Hohlweg. Auch wenn der Bereich des Hohlweges in zwei Bebauungsplänen liegt, ist er durch die o.g. Maßnahmen ganzheitlich geschützt, Ein Ausbau des Hohlwegs als Verbindungsstraße ist nicht vorgesehen. Eines der Planungsziele des Bebauungsplanes ist die „behutsame Nachverdichtung“ unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünflächen und der Vegetation. Im Bebauungsplan wird keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die maximal mögliche Überbaubarkeit wird über Einzelbaufenster, eine maximal zulässige Gebäudelänge und eine maximal zulässige Gebäude-tiefe geregelt. Bei diesen Festsetzungen wird die maximale überbaubare Grundstücksfläche in vielen Fällen eine GRZ zwischen 0,3 und 0,4 sogar unterschreiten. Nur bei bereits kleineren und bei Grundstücksteilungen kann dieser Wert erreicht werden. --
B 9 Bürgerin und Bürger 9 Schreiben vom 25.03.2018	
Im Nachgang zur Informationsveranstaltung am 12.03.2018 möchten wir uns zu der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für den Kastelberg äußern. Nach den im Internet öffentlich zugänglichen Drucksachen (0772/17 und 0920/18) und dem Vortrag am 12.03.2018 soll der neue Bebauungsplan den überlieferten Gebietscharakter erhalten, Fehlentwicklungen beenden, die sich in letzter Zeit an verschiedenen Neubauvorhaben gezeigt haben und bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB nicht mehr in den Griff zu kriegen sind (überdimensionale Mehrfamilienhäuser, Verkehrs- und Parkplatz-Engpässe, ausufernde Flächenversiegelung usw.) und außerdem eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Dabei soll nach Ihren Aussagen der Erhalt des Erscheinungsbildes und Gebietscharakters Vorrang vor der Nachverdichtung haben.	-- --

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Diese Zielsetzung wäre wünschenswert. Mit dem am 12.03.2018 präsentierten Konzept von fünf Nutzungsbereichen kann sie aber nicht erreicht werden. Die dort vorgesehenen Geschoss- und Wohnungszahlen führen zu einer gebietsunverträglichen Nachverdichtung und verschärfen die unerwünschten Begleiterscheinungen. Das Konzept sieht vor, dass in den rot und violett dargestellten Zonen, die den weitaus größten Teil des Planungsgebiets umfassen, anstelle der Ein- bis Zweifamilienhäuser mit i.d.R. 1 Vollgeschoss bergseitig / 2 Vollgeschossen talseitig, die nach den früheren Bebauungsplänen entstanden und noch überwiegend vorhanden sind, künftig mit 2 Vollgeschossen bergseitig bzw. 3 Vollgeschossen talseitig gebaut werden darf; also flächendeckend ein Vollgeschoss mehr als bisher. Weiterhin ist damit zu rechnen, dass bei den meisten Bauvorhaben, insbesondere wo durch Grundstücksteilung wenig Platz zur seitlichen Ausdehnung bleibt, entsprechend der heute üblichen Praxis noch ein weiteres Geschoss obendrauf gesetzt wird, das die Grenze zum Vollgeschoss rechnerisch zwar gerade noch unterschreitet, nach außen aber fast ebenso massiv in Erscheinung tritt - bei einem Flachdach als Attikageschoss, ansonsten durch größtmögliche Dachgauben oder Zwerchhäuser. Das Ergebnis unterscheidet sich dann allenfalls noch in Nuancen von jenen Neubauklötzen, die schon jetzt als vereinzelte Störfälle unangenehm auffallen, macht sich dann aber fast überall breit und verändert das Erscheinungsbild des Plangebiets erheblich und überaus nachteilig. In der unteren, violetten Nutzungszone kommt erschwerend hinzu, dass hier sogar 5 bis 6 Wohnungen je Gebäude zugelassen werden sollen, was erst recht zu überdimensionierten Baukörpern führen wird. Ein sachlicher Grund für diese nochmals höhere Nachverdichtung wurde nicht genannt. ... hat dazu lediglich ausgeführt, dass dieser Bereich eine intensivere Nachverdichtung vertrage, weil er nahe der Einmündung in die Tennenbacher Straße liegt und der zusätzliche Anlegerverkehr daher nicht durchs übrige Plangebiet fließe. Das ist aber kein Argument - bzw. wäre es nur dann, wenn die Absicht entgegen Ihrer Aussage doch darin bestünde, einer größtmöglichen Nachverdichtung oberste Priorität einzuräumen und dieser nur aus verkehrlichen Gründen Grenzen zu setzen. Im Übrigen ändert der kürzere Weg zur Tennenbacher Straße nichts daran, dass Schubertweg und Bachstraße ebenso schmal wie höher gelegenen Straßen sind, und daher ebenso wenig geeignet, den parkenden und rollenden Verkehr einer Vielzahl zusätzlicher Wohnungen aufzunehmen.	Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs „Kastelberg“ wurde die Gliederung des Baugebiets in einzelne Nutzungsbereiche überarbeitet und ausgearbeitet. Die Fassung der frühzeitigen Beteiligung (12.03.2018) umfasste fünf Nutzungsbereiche: - WR 1: Erscheinungsweise bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig, 2 bis 3 Wohnungen je Gebäude - WR 2: Erscheinungsweise bergseitig zweigeschossig und talseitig dreigeschossig, 2 bis 3 Wohnungen je Gebäude - WR 3: Erscheinungsweise bergseitig zweigeschossig und talseitig dreigeschossig, 5 bis 6 Wohnungen je Gebäude - WR 4: Erscheinungsweise bergseitig eingeschossig und talseitig dreigeschossig, 2 bis 3 Wohnungen je Gebäude - WR 5: Terrassenhäuser, fünfgeschossig, 5 Wohnungen je Gebäude Zur Fassung der Offenlage wurden die Festsetzungen für die einzelnen Nutzungsbereiche angepasst und das Planungsgebiet neu gegliedert. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude wurde reduziert, um eine zu hohe Verdichtung und ein zu hohes Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet zu vermeiden. Die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses im Innenbereich des Planungsgebiets in Form einer bergseitig zweigeschossigen, talseitig dreigeschossigen Bebauung bleibt bestehen. Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Gebäudehöhe über Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss sowie die Festsetzung der Fußbodenhöhe Erdgeschoss je Baugrundstück können jedoch keine überhohen Gebäude mehr entstehen. Dabei wurde auch zwischen Gebäuden mit Flachdächern und Gebäuden mit geneigten Dächern unterschieden (siehe neue Festsetzung WR 5). Es werden im Bebauungsplan die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. In Hanglagen ist zusätzlich noch das Untergeschoss als Vollgeschoss zulässig. Im Baugebiet werden neben den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen. Städtebaulich ist dies vertretbar und wurde auch teilweise seitens der Öffentlichkeit gewünscht. Die neue Nutzungsgliederung sieht wie folgt aus: - WR 1: 1 Vollgeschoss, 2 Wohnungen je Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte - WR 2: 1 Vollgeschoss und 1 Vollgeschoss im Untergeschoss, 2 Wohnungen je Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte - WR 3: 1 Vollgeschoss und 2 Untergeschosse als Vollgeschoss, 2 Wohnungen je Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte - WR 4: 2 Vollgeschosse, 3 Wohnungen je Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte - WR 5: 2 Vollgeschosse und 1 Vollgeschoss im Untergeschoss, 3 Wohnungen je Einzelhaus, 1 Wohnung je Doppelhaushälfte, zulässige Flachdächer

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Auch die derzeitige Bebauung der violetten Zone gibt keinen Anlass für eine weitgehende Regelung. Der vordere Bereich der Bachstraße (mit Ausnahme des Hauses Nr. 2, das aber tiefer als die übrigen liegt und der optisch kaum aus dem Rahmen fällt) und zumindest die Bergseite des Schubertwegs weisen noch die ursprünglichen Häuser mit bergseitig 1 / talseitig 2 Vollgeschossen und ein bis zwei Wohnungen auf. Diese Situation sollte im Wesentlichen erhalten und wenn überhaupt nur maßvoll erweitert werden. Die vorgesehene Nachverdichtung insbesondere in der violetten Zone lässt sich auch nicht mit dem genannten Teil vereinbaren, künftig eine in Einzelfällen bereits jetzt vorhandene vollständige Versiegelung der Vorgartenzone zu verhindern. Sie würde diese vielmehr geradezu erzwingen: bei 5 bis 6 Wohnungen und einem Stellplatzschlüssel von 1,5 wären 8 bis 9 Stellplätze pro Grundstück erforderlich (in der roten Zone immerhin noch 3 bis 5). Diese in einer Tiefgarage verschwinden zu lassen, wird, wie Sie schlüssig dargelegt haben, allenfalls bei den bergseitigen Grundstücken in Frage kommen; und selbst dort erscheint fraglich, ob diese Erwartung realistisch ist; aus Kostengründen werden viele Bauherren wohl lieber den Hang abgraben und oberirdische Stellplätze anlegen, als eine Tiefgarage zu bauen. Bei den talseitigen Grundstücken wird es ohnehin auf oberirdische Stellplätze oder Garagen hinauslaufen, die dann wegen des Gefälles an der Straße angeordnet werden. Bei 8 bis 9 Stellplätzen in einer mindestbreite von 2,3 m (x 5 m Länge) ergibt sich dafür ein Platzbedarf von ca. 18 bis 20 m (bzw. 90 bis 100 m²). Dazu kommen noch die notwendigen Fahrradabstellplätze und Plätze für Abfallbehälter, die man ja auch möglichst nah an der Straße haben will. So groß sind aber nicht einmal die Grundstücke am Kastelberg, dass da noch nennenswert Platz für begrünte Vorgärten bliebe. Obendrein reduzieren private Stellplätze mit direkter, jeweils freizuhalten- der Zufahrt die öffentlichen Parkmöglichkeiten der Besucher auf der Straße. Die beim Schubertweg und der Bachstraße theoretisch denkbare Alternative, eine Erschließung der talseitigen Grundstücke von der Tennenbacher Straße her, haben Sie ausdrücklich ausgeschlossen. Abgesehen von solchen Gesichtspunkten der Stadtgestaltung und Verkehrsdichte gibt es auch physikalische Gründe, von deutlich größeren Baukörpern als den vorhandenen abzusehen: die Stabilität des Hangs. Schon jetzt gibt es Indizien, dass sich der Boden hangabwärts bewegt. Wir beobachten dies an langfristigen Gefälleverschiebungen im Garten. Es ist damit zu rechnen, dass eine massive Bebauung diesen Prozess beschleunigt.	- WR 6: Terrassenhäuser, 5 Vollgeschosse, 5 Wohnungen je Gebäude. Zusätzlich werden je Baugrundstück Einzelbaufenster sowie die maximale Gebäudelänge und Gebäudetiefe festgesetzt. All diese Maßnahmen sichern die höhenmäßige Einfügung der neuen Gebäude in das Baugebiet. Die eingeschränkte Höhenfestsetzung für Gebäude mit Flachdach verhindert die Errichtung eines weiteren Geschosses als Dach-/Attikageschoss. Der Bebauungsplanentwurf „Kastelberg“ enthält Festsetzungen zur Gestaltung der Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sowie der Nebenanlagen. Die Regelungen zielen insgesamt auf eine Begrenzung der Versiegelung und eine gestalterische Einbindung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen in die Vorgartenbereiche.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Wir bitten daher, den am 12.03.2018 vorgestellten Vorschlag in wesentlichen Punkten zu überarbeiten: - Keine generell höhere Nachverdichtung in der violetten Zone als in der roten. - Kleinräumige Gliederung des Plangebiets: zusätzliche Vollgeschosse bzw. mehr als 2 bis 3 Wohnungen nicht flächendeckend, sondern nur punktuell dort, wo bereits jetzt überwiegend vorhanden. - Wo mehr als 1 bis 2 Vollgeschosse zugelassen werden: Ausschluss von zusätzlichen Attikageschossen (soweit Flachdächer ermöglicht werden), bzw. Vorgaben zu Dachgaubengrößen / Zwerchhäusern, First und Traufhöhe als Ergänzung zu maximalen Geschosszahl. - 1 Stellplatz pro Wohnung statt 1,5 reicht; mehr nur dort verlangen bzw. zulassen, wo noch Platz für begrünte Vorgärten bleibt oder tatsächlich Tiefgaragen gebaut werden.	Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf sieht aufgrund seiner Festsetzungen für den Bereich WR 5 keine wesentlich höhere Nachverdichtung vor. Die Festsetzungen werden insgesamt als angemessen und städtebaulich verträglich eingestuft. Eine Entwicklung wie nach § 34 BauGB (Einfügung in den Bestand) wird nicht mehr möglich sein. Die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude wird deutlich eingeschränkt - siehe o.a. neue Nutzungsgliederung. Gebäude mit einem Flachdach sind nur im Innenbereich des Baugebietes im WR 5 zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist niedriger, als die eines Gebäudes mit geneigtem Dach. Das verhindert die Errichtung eines weiteren Geschosses. Der Bebauungsplan beinhaltet örtliche Bauvorschriften zu Dachaufbauten. Aufgrund der vorhandenen Verkehrssituation im Planungsgebiet werden einheitlich mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung vorschrieben. Tiefgaragen sind nur auf den Hanggrundstücken zulässig, die talseits erschlossen werden. Die Grundstücke mit einer zulässigen Tiefgarage sind in einem separaten Plan gekennzeichnet.
B 10 Bürgerin und Bürger 10 Schreiben vom 27.03.2018	
In der öffentlichen Anhörung am 12.03.2018 - ... - sind bereits Einwendungen von Bürgern des Kastelbergs gegen die Installation von aufgeständerten Solarpanelen auf Flachdächern vorgetragen worden. Diesen Einwendungen schließe ich mich ausdrücklich an. Solche Elemente sind in An- und Aufsicht auf Flachdächern, diese begrünt oder unbegrünt, hässlich und verschandeln die Silhouette der Gebäude und deren Umgebung. Abgesehen davon sind sie gefährlich bei Stürmen wegen ihres großen Luftwiderstandes. Auch für die nachhaltige Dichtigkeit der Flachdächer stellen sie ein Risiko dar. Solarpanelen für die Produktion von erneuerbaren Energien sollten auf Sattel-Walm- oder Pultdächer beschränkt werden bei denen sie auf der Dachfläche aufliegen. Auch die nachträgliche Installation auf bereits bestehenden Flachdächern sollte jedenfalls in reinen Wohngebieten wie dem Kastelberg untersagt werden. Ich bitte, bei der z.Z. laufenden Konzipierung des Bebauungsplanes Kastelberg diese Einwendungen zu prüfen und, soweit rechtlich möglich, zu berücksichtigen.	Der Entwurf des Bebauungsplans „Kastelberg“ enthält folgende Regelungen: Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen flach auf dem Dach angebracht werden. Eine Aufständigung ist nicht zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
B 11 Bürgerin und Bürger 11 Schreiben vom 29.03.2018	
Bezugnehmend auf unser persönliches Gespräch vom 27.03.2018 rege ich bezüglich der Baufenster für das Grundstück Händelstr. ... folgendes an: Sinnvoll wäre für den neuen Bebauungsplan, dass sich die Baufenster an dem früheren Plan orientieren, der ursprünglich ziemlich streng war (beispielsweise bezüglich der Dachneigung). Das würde bedeuten, dass ein Baufenster vor dem jetzigen Gebäude (wie auch von Ihnen angedacht) bis an die Händelstraße für das Grundstück in den Plan aufgenommen wird, mit der Möglichkeit einer Teilung. Ich bitte, diese Anregung zu berücksichtigen.	-- Mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Kastelberg“ wird auf dem Grundstück ein Baufenster festgesetzt, welches sich bezüglich Abstand Baugrenze zur Händelstraße an der Festsetzung des alten Bebauungsplanes orientiert. Die Breite des Baufensters lässt auch eine Teilung und die Errichtung eines breiteren Doppelhauses zu. --
B 12 Bürgerin und Bürger 12 Schreiben vom 30.03.2018	
Wie ... am 20.03.2018 besprochen, möchten wir für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans in unserem Wohngebiet "Kastelberg" für unseren Bestand folgende Notwendigkeiten anmelden: Wir bewohnen das Haus Mozartstraße ..., mit 2 Wohneinheiten, einer größeren bergseits und einer Einliegerwohnung talseits. Für einen späteren Zeitpunkt, falls unsere Kinder andere Pläne mit dem jetzt vorhandenen Haus haben sollten, wünschen wir, dass die beiden in den Anlagen skizzierten Möglichkeiten zukünftig innerhalb eines auszuweisenden Baufensters realisiert werden können. Dies würde die Bebauung mit zwei Einzelhäusern oder mit einem Doppelhaus ermöglichen, die dann jeweils über 2 Wohnungen verfügen könnten. Des Weiteren bitten wir darum, dass keine weiteren Einschränkungen für unseren heutigen Bestand der genehmigungsfreien Vorhaben entsprechend des Anhangs zu § 50 Abs.1 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg festgelegt werden. Außerdem bitten wir darum, dass auch die Vorgaben des Nachbarschaftsrechts Baden-Württemberg für den vorhandenen Bestand durch den neuen Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt werden.	-- -- Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Grundstück ein Baufenster fest, das sowohl eine Bebauung mit einem Doppelhaus, als auch zwei schmale Einzelhäuser zulässt. Der Entwurf des Bebauungsplans „Kastelberg“ enthält Regelungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen, Carports, Garagen und Tiefgaragen etc. sowie örtliche Bauvorschriften (z.B. Einfriedungen, Grundstücksmauern). Die zielen insgesamt auf eine Begrenzung der Versiegelung, den Erhalt der grünen Vorgarten- und Gartenbereiche sowie die gestalterische Einbindung baulicher Anlagen in den Bestand und die Umgebung.
B 13 Bürgerin und Bürger 13 Schreiben vom 02.04.2018	
Leider konnten wir, die Unterzeichner, nicht an der Informationsveranstaltung teilnehmen. Wir erhielten jedoch von einem Anwohner die Folien, die dem Vortrag von ... zugrunde lag.	--

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Generell sind wir der Meinung, dass bei allen neuen Baumaßnahmen Wert darauf gelegt werden muss, dass das Erscheinungsbild und der Gebietscharakter des Baugebietes „Kastelberg“ erhalten werden muss. Der Kastelberg ist ein gewachsenes Wohngebiet, in dem überwiegend Einfamilienhäuser stehen, ältere, neuere und ganz neue. Bis auf einige neue Häuser, die in den letzten 3 - 5 Jahren gebaut wurden, fügen sich die anderen hervorragend dem Gebietscharakter des Wohngebietes an. Sie zeichnen sich durch individuelle Architektur aus und haben alle ein Satteldach! Die meisten zwischen 25° und 35° Dachneigung. Einige neuere haben auch Gauben oder besitzen ein Pultdach. Auch diese fügen sich in das homogene Erscheinungsbild ein. Einzigste Ausnahme: In neuerer Zeit wurden einige Häuser mit Flachdach gebaut, die auf kleinen Grundstücken, sehr klotzig wirken und gar nicht zum Charakter der Nachbarhäuser und des Wohngebiets passen. Durch das zweite Vollgeschoss mit Flachdach, anstelle eines Satteldaches, überragt z.B. ein Haus die Nachbarhäuser bei weitem. Hinzu kommen noch, als Dachaufbauten, die Solarmodule. Wäre es für das Erscheinungsbild mit Satteldach und evtl. Gauben nicht schöner geworden? Bei einem Satteldach oder Pultdach lassen sich die Solarmodule bestens integrieren und bringen bei der bisher üblichen Dachneigung, bis ca. 32°, optimale Effizienz. Für die Anwohner, oberhalb dieses Hauses ist der Anblick sehr gewöhnungsbedürftig. Wir plädieren deshalb dafür, im neuen Bebauungsplan, als Bedachung ein Satteldach oder evtl. auch noch ein Pultdach, festzuschreiben. Darüber hinaus sollte sich bei jeder Baumaßnahme am „Kastelberg“ die Firsthöhe an den bestehenden Altbauten orientieren. Die Höhenlinie darf nicht überschritten werden! Im Nutzungsbereich 2 sollten die Gebäude bergseitig 1-geschossig und talseitig 2-geschossig plus Satteldach mit 25° - 28° gebaut werden. Auf keinen Fall ein zweites Vollgeschoss mit Flachdach! Orientierung an den Bestandsbauten. Im Festsetzungskonzept 2 steht, dass nur Einzelbaufenster vorgeschlagen werden. Dies können wir nur unterstützen, 1 Baufenster pro Grundstück. Im Festsetzungskonzept 6 werden 1,5 Stellplätze/Wohnung vorgeschlagen. Wir plädieren für 2 Stellplätze. Die Parksituation verschlech-	-- Mit dem Entwurf des Bebauungsplans „Kastelberg“ werden Flachdächer in den Bereichen zugelassen, in denen bereits Gebäude mit Flachdächern entstanden sind. In den anderen Bereichen im Norden und Süden des Baugebiets, die noch einheitlich Satteldächer aufweisen, werden Flachdächer und Pultdächer ausgeschlossen. Hinsichtlich der Errichtung von Solarmodulen enthält der Bebauungsplanentwurf folgende Regelungen: Solarkollektoren/Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen flach auf dem Dach angebracht werden. Eine Aufständigung ist nicht zulässig. Darüber hinaus wird eine extensive Begrünung flacher Dächer festgesetzt. Durch die strengen Höhenfestsetzungen (maximale Gebäudehöhe - Oberkante Dach) im Bebauungsplan können keine Gebäude mehr entstehen, die vom Bestand bzw. den Bereichen mit bergseitig nur einem Vollgeschoss höhenmäßig erheblich abweichen können. Die Gliederung des Baugebietes in einzelne Nutzungsbereiche wurde nach der frühzeitigen Beteiligung zur Planung überarbeitet. Der angesprochene Nutzungsbereich 2 entspricht weitgehend dem neuen Nutzungsbereich WR 5 mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Vollgeschoss im Untergeschoss. Hierbei handelt es sich um den Bereich, in dem Neubauten mit bergseitig 2 Vollgeschossen und Flachdach entstanden sind. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Regelung mit maximal 2 Vollgeschossen und einem Vollgeschoss im Untergeschoss wird beibehalten. Die festgesetzte bauliche Dichte wird insgesamt als angemessen und städtebauliche vertretbar eingestuft. Im gesamten Planungsgebiet werden Einzelbaufenster festgesetzt. Es werden mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Eine Erhöhung wird nicht vorgenommen. Wenn sich bei der Berechnung keine volle Stellplatzzahl ergibt, dann ist diese auf den nächst höheren Wert

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
tert sich in den schmalen Wohnstraßen kontinuierlich und wird aufgrund der Neubauten weiter zunehmen.	aufzurunden, d.h. dass bei einer Wohnung im Gebäude immer 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Die Regelung geht über den normalen gesetzlichen Rahmen hinaus und wird als ausreichend eingestuft. Zielsetzung der Planung ist auch, eine zu starke Überbauung und Versiegelung der Bereiche zwischen Haus und Straße zu vermeiden.
B 14 Bürgerin und Bürger 14 Schreiben vom 02.04.2018	
Bezugnehmend auf unser Gespräch am 19.03.2018 und die Möglichkeit als Anlieger aktiv auf das laufende Bebauungsplanverfahren am Kastelberg Einfluss zu nehmen, übersenden wir Ihnen nachfolgen unsere Anmerkungen und Wünsche mit der Bitte um Berücksichtigung. Als Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.: ... würde es sich aus unserer Sicht insbesondere aufgrund der entlang der Mozartstraße vorhandenen großzügigen Grundstücke anbieten, die Möglichkeit einer Bebauung der Grundstücke mit zwei Baukörpern pro Grundstück in den entstehenden Bebauungsplan mit aufzunehmen. Um den baulichen Charakter der Umgebung zu erhalten, sollte sich das Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren. Ein weiterer wichtiger Punkt zur Erhaltung der Straßenansicht sind die straßenseitigen Flächen der angrenzenden Grundstücke. Der Anteil der Begrünung und Versiegelung dieser Flächen sollte sich bei künftigen Bauvorhaben ebenfalls an der vorhandenen Umgebung orientieren. Eine Bestandsaufnahme dieser, ist aus unserer Sicht daher essentiell.	-- In dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Kastelberg“ wurden die Baufenster längenmäßig auch auf die Breite der Grundstücke abgestimmt. So ist auf manchen Grundstücken, nicht nur in der Mozartstraße, auch eine Bebauung mit zwei einzelnen Gebäuden möglich. Die Gebäudelänge wird auf 16,00 m beschränkt. So können keine Gebäude mit „Überlängen“ entstehen, die vom Bestand deutlich abweichen. Eines der Planungsziele, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kastelberg“ verfolgt werden, ist ein weitgehender Erhalt der „Vorgartenbereiche“ zwischen der Erschließungsstraße und dem Wohngebäude. Es werden Vorschriften zu Garagen und Stellplätzen aufgenommen (Anzahl der aneinander gebauten Garagen/überdachten Stellplätze/Stellplätze). Die nicht bebauten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Nebenanlagen sind mindestens 3,00 m von der Verkehrsfläche zurückzusetzen und deren Größe darf nicht mehr als 25 m³ betragen.
B 15 Bürgerin und Bürger 15 Schreiben eingegangen am 18.12.2018	
Wir sind Eigentümer der Bachstraße ... in Emmendingen auf dem Kastelberg, für welchen bei Ihnen ein neuer Bebauungsplan entworfen wird. Nach Einsicht der aktuellen Planungen des Bebauungsplans würde auf unserem Grundstück künftig nur noch ein Neubau mit einem Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten oder ein Doppelhaus mit je nur einer Wohnung genehmigt werden. Aufgrund der Substanz müsste das Bestandshaus, welches wir erworben haben, sehr aufwendig saniert werden, daher war von uns ein Abriss geplant und die Schaffung von mehr Wohnraum. Geplant ist hier ein Haus mit 4 - 5 Wohneinheiten. Aufgrund der Grundstücksgröße ist es möglich die erforderlichen Stellplatzflächen zu gewährleisten und auch zu berücksichtigen, dass hier	-- Entsprechend dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Kastelberg“ liegt das angesprochene Grundstück im Nutzungsbereich WR 2. Zulässig ist hier eine Bebauung mit mit einem Vollgeschoss und einem Untergeschoss als Vollgeschoss. Mit dem Bebauungsplanverfahren „Kastelberg“ wird von Beginn an das Planungskonzept und Planungsziel verfolgt, eine zu hohe Verdichtung auf den einzelnen Baugrundstücken und im Planungsgebiet zu verhindern. Hierzu gehört auch die Einschränkung der Zahl der Wohnungen je Gebäude. Im WR 2, in welchem das Grundstück Bachstraße liegt, sind, wie angeführt je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Die Bebauung Bachstraße weist in ihrem Bestand noch einen sehr einheitlichen Charakter auf, der mit den Festsetzungen

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
noch genügend unbefestigte Fläche zur Verfügung steht. Daher bitten wir um Berücksichtigung unserer Planung bei der Erstellung des Bebauungsplans.	des Bebauungsplanentwurfs aufgegriffen und weitergeführt werden soll. Die Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Wohnungen je Gebäude wird nicht geändert.
B 16 Bürgerin und Bürger 16 Schreiben eingegangen am 13.04.2018	
Stellungnahme zum Festsetzungskonzept Maß der baulichen Nutzung Als Anwohner erlebe ich die von ... geschilderte Verkehrssituation etwas anders. Vom Nutzungsbereich 1 (gelb) aus läuft der Verkehr viel mehr über die Händelstraße als über die „Hauptverkehrsader“ Mozartstraße. Insofern würde eine Entscheidung des möglichen Wohnraumes hier nicht zu deutlich mehr Verkehrsbelastung in der abwärts gerichteten Mozartstraße führen. Daher schlage ich vor, dass - wenn überhaupt nötig - in diesem Nutzungsbereich 1 die Anzahl der Wohngeschosse auf bergseitig 2 (talseitig 3) erhöht werden könnte. Es gibt nur wenige Bewohner, die dadurch unmittelbar betroffen sind. Im Nutzungsbereich 2 (rot) dagegen sollte die Geschossanzahl so bleiben wie im alten Bebauungsplan festgelegt: bergseitig 1 und talseitig 2 geschossig. Dabei sollte die maximale Firsthöhe den bestehenden Altbauten sich orientieren. Die Grundstücke des Bereiches 2 liegen dichter aneinander, besonders dort, wo keine Straßen zwischen den Grundstücken verlaufen. Durch die vereinzelt Neubauten, die statt des hier üblichen Dachgeschosses ein zweites Vollgeschoss errichtet haben, ist die Beeinträchtigung des Nachbarn und die Auflösung der gestalterischen Linie am Kastelberg deutlich spürbar. Eine zusätzliche Erhöhung der Geschosshöhe würde diese Effekte noch steigern und durch Schattenbildung und Sichteinbußen außerdem zu einem Wertverlust des Grundstücks führen. Festsetzungskonzept 2 Es sollen Einfamilienhäuser auf Einzelbaufenstern errichtet werden. Werden diese Baufenster nach dem Altbestand erstellt? Oder können dann auf einem größeren Grundstück auch mehrere Einzelbaufenster errichtet werden - so dass statt einem Einzelhaus nach dessen Abriss mehrere Einzelhäuser entstehen?	Die Aussage zur Zu- und Abfahrt im angeführten Nutzungsbereich 1 der Fassung der frühzeitigen Beteiligung (nördlicher Bereich) wird zu Kenntnis genommen. Der Bereich liegt am nördlichen Baugebietsrand mit einer noch einheitlichen bergseitig eingeschossigen Bebauung. Am Übergang zur freien Landschaft wird die Geschossigkeit beibehalten (Erscheinungsweise, bessere Einbindung). Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Kastelberg“ sind dies die Bereiche WR 1 und ein Teil des WR 2. Der Nutzungsbereich 2 der Fassung der frühzeitigen Beteiligung entspricht im vorliegenden Bebauungsplanentwurf weitgehend dem Nutzungsbereich WR 5 im Innenbereich des Planungsgebietes. In diesem Bereich entstanden nach der Aufhebung der alten Bebauungspläne Neubauten, auch mit Flachdächern und Satteldächern. Der Innenbereich ist nach Ansicht der Verwaltung der Bereich, in welchem Gebäude mit den neuen Dachformen zugelassen werden sollen. Im Gegensatz zum Ortsrand können sich die Gebäude bei entsprechenden Höhenfestsetzungen und Gestaltungsvorgaben in den Bestand einfügen. Im WR 5 sind bergseitig zwei Vollgeschosse zuzüglich des Untergeschosses als Vollgeschoss zulässig. Dies dient einer besseren Ausnutzung des Grundstückes bei einer kleineren Grundstücksgröße. Für alle Gebäudetypen in den einzelnen Nutzungsbereichen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt, um eine höhenmäßige Einbindung der Neubauten in den Bestand zu sichern. Bei den Gebäudehöhen wird zwischen Gebäuden mit geneigtem Dach und Gebäuden mit Flachdach unterschieden. Für Gebäude mit Flachdach gilt eine geringere Gebäudehöhe. So kann verhindert werden, dass noch ein weiteres Geschoss als Dach-/Attikageschoss (nicht anrechenbares Geschoss) entstehen kann. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Planungsgebiet ist weitgehend neu konzipiert. In den beiden aufgehobenen Bebauungsplänen waren Einzelhäuser vorgesehen. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgte nach der Topographie und der Himmelsrichtung. So entstanden in manchen Bereichen Gebäude, die diagonal auf dem Grundstück stehen. Bei einer Grundstücksteilung ist die Errichtung

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Ich schlage vor, dass die neuen Baufenster sich an denen am Altbestand orientieren und dass es nur ein Baufenster pro Grundstück gibt. Festsetzungskonzept 6 Der Stellplatznachweis sollte auf 2 Stellplätze pro Wohnung erhöht werden. Die Park- und Verkehrssituation verschlechtert sich zunehmend. Allgemein Wie auf den Luftbildern ... gezeigt worden ist, haben beinahe alle Häuser auf dem Kastelberg ein Satteldach. Auch das gerade entstehende Mehrfamilienhaus am Schubertweg passt sich an. Doch in den letzten Jahren sind vermehrt Einfamilienhäuser entstanden, die zu einer Heterogenität geführt haben, die negativ auffällt. Im Vergleich zu ihren Nachbarhäusern wirken diese Gebäude wie große „Klötze“ durch ihre weder an Umgebung noch Grundstücksgröße angepasste Dimension. Bergseitig dominiert ein zweites Vollgeschoss statt des gewohnten Daches - dazu kommen noch zahlreiche Dachaufbauten. Talseitig haben wir sogar 4-geschossige Anblicke, wenn die Garage noch unter das Haus aber auf Straßenebene gebaut wird. Dieser Fremdkörpereffekt wird noch verstärkt durch den Einsatz von recht steil aufgeständerten Solarmodulen. Die über diesen Häusern wohnenden Nachbarn blicken auf diese Module von hinten und fühlen sich wie im Gewerbegebiet, dazu kommen Blendungseffekte. Die Höhenlinien dieser Gebäude überschreitet so die der Nachbarhäuser deutlich. Daher schlage ich vor, dass im neuen Bebauungsplan Kastelberg wieder die Ausbildung eines Satteldaches vorgeschrieben wird - die Neigung sollte den alten Vorgaben und damit der Bestandsbebauung entsprechen. Zusätzlich soll nun die Aufständigung von Solarmodulen in Firsthöhe ausdrücklich untersagt werden. Beim geneigten Dach können die Module in das Dach integriert werden. Bei bestehenden oder schon geneigten Flachdächern müssen die Module in die Fassade integriert werden oder nur eine so geringen Neigung (10° - 15°) aufweisen, dass sie nicht ins Blickfeld fallen.	eines zukünftig zulässigen Doppelhauses schlecht oder gar nicht möglich. Daher wurden auf manchen Grundstücken die Baufenster gedreht. In der Regel orientieren sich die Baufenster an den bestehenden Gebäuden. Für jedes Grundstück wird ein Einzelbaufenster festgesetzt. Die Länge des Baufensters orientiert sich auch an der Länge des Baugrundstückes. Bei sehr großen Grundstücken ist z. T. die Errichtung von zwei Einzelhäusern möglich. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellte Regelung wird beibehalten. Der Stellplatznachweis wird mit 1,5 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Der ermittelte Wert ist immer aufzurunden. Bei einer Wohnung sind somit immer zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Regelung geht über den normalen gesetzlichen Rahmen hinaus und wird als ausreichend eingestuft. Zielsetzung der Planung ist auch, eine zu starke Überbauung und Versiegelung der Bereiche zwischen Haus und Straße zu vermeiden. Der Bebauungsplanentwurf setzt in Abhängigkeit von der Situation im Bestand und der Topographie Dachformen fest. Für die Bereiche WR 1 bis WR 4 u. WR 6, die noch sehr einheitlich durch Sattel- und/oder Walmdächer geprägt sind, wird diese Dachform beibehalten und fortgeführt. Für den inneren Bereich werden auch Pult- und Flachdächer zugelassen. Neubauten werden oft mit Flachdächern errichtet. Dies hat auch ökologische und klimatische Vorteile. Voraussetzung ist die Pflicht, das Flachdach dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten. Begrünte Flachdächer verbessern das Mikroklima und dienen auch gleichzeitig zur Regenrückhaltung. Durch begrünte Flachdächer können auf dem Grundstück bis zu ca. 70 % des anfallenden Regenwassers zurückgehalten und die Regenwasserkanalisation entlastet werden. Regenwasser-rückhaltung ist inzwischen ein wichtiges Planungsziel bei der Bebauungsplanung. Zusätzlich verbessern begrünte Flachdächer die Erscheinungsweise. Sie sind auch ein Betrag zur Nachhaltigkeit. Dachaufbauten sind im Planungsgebiet zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind zulässig. Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei den streng gefassten Höhenfestsetzungen, besonders bei Gebäuden mit Flachdächern, ist dies wichtig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind flach auf dem Dach zu errichten und dürfen nicht aufgeständert werden.
B 17 Bürgerinnen und Bürger 17 Schreiben eingegangen am 21.01.2019	
Zur geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplanes Kastelberg hatten wir unsere Anregungen und Hinweise bereits mehrfach in den öffentlichen städtischen Sitzungen, im Büro bei Ihnen und auch in schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht. Allerdings fehlen unsere Hinweise	Eine Stellungnahme und die Abwägung der Anregungen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen durch den Stadtrat in Verbindung mit dem Beschluss des Bebauungsplanentwurfs.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, das in der Sitzungsvorlage 1043/18 vom 6. August 2018 zusammengefasst wurde. Auch im Nutzungskonzept, das ... am 18. September 2018 im Technischen Ausschuss vorgestellt hat, fanden unsere Hinweise keine Berücksichtigung. Nach der Sitzung des Technischen Ausschusses haben wir Herrn Dorer dazu befragt. Er empfahl uns, erneut schriftlich bei Ihnen einzuweichen. Hiermit möchten wir noch einmal auf unsere Anregungen zu den Themen Dachgestaltung, Dachgestaltung und Nutzung von Solarenergie und Maß der baulichen Nutzung zurückkommen. Dachgestaltung In der Vergangenheit sind einige der Gebäude am Kastelberg entstanden, die sich nicht in die Umgebung einfügen und somit die gestalterische Linie durchbrochen haben. Besonders auffällig ist das bei der Wahl der Dachform. Da in den früheren Bebauungsplänen dazu feste Vorgaben bestanden, haben gut 95 % der Häuser am Kastelberg ein Satteldach. Die einzelnen Neubauten mit Flachdächern oder extremen Pultdächern wirken neben der Nachbarbebauung mit Satteldächern wie große Fremdkörper, die die Harmonie stören. Folgende Bilder sind Beispiele dafür (3 Bilder). Diese vereinzelt Neubauten sind im Übrigen Einfamilienhäuser und enthalten also entgegen der von Herrn Dorer beschriebenen Entwicklungstendenzen nicht mehrere Wohnungen pro Gebäude. Daneben sind aber auch Neubauten, die sich mit ihren Satteldächern gut in die Nachbarschaft einfügen. Folgende Bilder eines Einfamilien- und eines Mehrfamilienhauses dienen als Beispiel (2 Bilder). Im Vergleich zu den übrigen Nutzungsbereichen des Kastelbergs gestattet das vorliegende Nutzungskonzept im Kernbereich des Kastelbergs WR 5 (blau eingefärbt) nicht nur eine höhere Geschosshöhe, sondern auch eine sehr heterogene Dachgestaltung. Wir bitten bezüglich der Dachgestaltung darum, dass im neuen Bebauungsplan die Ausbildung eines Satteldaches wieder vorgeschrieben wird. Der Plan sollte sich am Bestand orientieren und nicht an den wenigen Ausnahmen. ...beschreibt in seinem Festsetzungskonzept selbst, dass die Bauweise und Art der baulichen Nutzung dem Bestand entsprechen sollten und das Erscheinungsbild und der Gebietscharakter erhalten bleiben sollen. Dachgestaltung und Nutzung von Solarenergie Beim Einsatz von Satteldächern können Photovoltaik-Anlagen und Solarmodule unauffällig in die Dachfläche integriert werden. Bei Flachdächern wäre eine Fassadenlösung grundsätzlich möglich, doch auch hier am Kastelberg wurden	-- In den Baugebietsrandbereichen sind aufgrund der Ortsrandsituation und der noch einheitlichen Erscheinungsweise Flachdächer und Pultdächer ausgeschlossen. Dies sind die Nutzungsbereiche WR 1 bis WR 4 und WR 6. Für den inneren Bereich, der als WR 5 festgesetzt ist, werden diese Dachformen zugelassen. Die Regelung erfolgt in Verbindung mit engen Höhenfestsetzungen in Abhängigkeit von der Dachgestaltung sowie örtlichen Bauvorschriften. Siehe auch Stellungnahme B 18. Für den inneren Bereich, der am stärksten durch Sanierungen und Neubaumaßnahmen gekennzeichnet ist, wird damit ein etwas „weiterer“ Festsetzungsrahmen getroffen, der eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Die gestalterische Einbindung möglicher Neubauten wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhen sowie der maximal zulässigen Gebäudelängen und -tiefen i.V.m. örtlichen Bauvorschriften sichergestellt. Entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf sind Dachaufbauten im Planungsgebiet zulässig. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind zulässig. Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei den streng gefassten Höhenfestsetzungen, besonders bei

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
die Module bei einigen Flachdächer-Häusern auf das Dach aufgeständert. Diese Methode der Aufständigung führt häufig zu einer Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe des Bauwerks und zu optischer Beeinträchtigung und Blendung der Nachbarn, was deren Wohnqualität mindert. Hier ein Beispiel für einen solchen Fall (1 Bild). Bisher gibt es auf dem Kastelberg keine Regelungen zu Dachaufbauten. Solaranlagen sind genehmigungsfrei. So wurde die Diskussion beim obigen Beispiel darüber geführt, ob „der gebildete Durchschnittsbetrachter sich bei dem Anblick in seinem ästhetischen Empfinden nicht bloß beeinträchtigt, sondern verletzt fühlt“ (Zitat). Solche Diskussionen erübrigen sich bei Satteldächern mit im Dach integrierten Solaranlagen. Für Nebengebäude wie Garagen sollte in Zukunft eine mögliche Aufständigung von Solaranlagen klar geregelt werden. Sie muss so unauffällig wie möglich erfolgen. Die Neigung dürfte nicht größer als 20 Grad sein. Maß der baulichen Nutzung In seinem Nutzungskonzept in der Fassung vom 18. September 2018, teilt Herr Dorer das Wohngebiet am Kastelberg in verschiedene Nutzungsbereiche mit jeweils unterschiedlichen Vorgaben ein. Dieser Ermittlung können wir nicht zustimmen, da sie gerade für das am dichtesten bebauten Zentrum WR 5 (im Lageplan des Nutzungskonzeptes blau eingefärbt) die größten baulichen Veränderungen erlauben würde: die mögliche Heterogenität der Dachgestaltung und die mögliche Erhöhung der Geschosszahl um ein ganzes (!) Vollgeschoss. Dies würde die Wohnqualität der jeweiligen Nachbarn wesentlich einschränken. In diesem Entwurfskonzept vom 31. August 2018 führt Herr Dorer unter Punkt 1.2.3 aus, dass im mittleren Bereich des Baugebietes/ Innenbereich (...) in den letzten Jahren etliche Neubauvorhaben mit zwei Vollgeschossen und einem Untergeschoss als Vollgeschoss gebilligt und errichtet wurden. Tatsächlich trifft diese Beschreibung nur auf 7 von den 52 Grundstücken, die in diesem Bereich liegen, zu. Gerade diese Neubauten hatten die Auflösung der gestalterischen Linie zur Folge (siehe oben). Möglich waren sie nur, weil genehmigt wurde, ein Obergeschoss als Vollgeschoss auszubauen, anstatt es mit einem Satteldach zu versehen. Dies hat bereits zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Nachbarn geführt. Für den Fall, dass in einem neuen Bebauungsplan die zulässige Gesamthöhe der Bauwerke auf 7,50 m steigt und zwei Vollgeschosse erlaubt werden, wird diese Beeinträchtigung noch zunehmen und die Wohnqualität weiter abnehmen. Auch würde dadurch einer zunehmenden Verkehrsproblematik Vorschub geleistet.	Gebäuden mit Flachdächern, ist dies wichtig. Photovoltaik- und Solaranlagen sind flach auf dem Dach zu errichten und dürfen nicht aufgeständert werden. Das Nutzungskonzept WR 5 im Innenbereich des Planungsgebietes (mit bergseitig maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich das Untergeschoss als Vollgeschoss, maximal drei Wohnungen je Einzelhaus und nur einer Wohnung je Doppelhaushälfte, den eingeschränkten Höhenfestsetzungen, den Einzelbaufestsetzungen und den Gestaltungsfestsetzungen) regelt die Einfügung der Neubauten in den Bestand. Der Bestand und die Wohnqualität werden dabei nicht erheblich beeinträchtigt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die eingeschränkte maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern verwiesen. Ein weiteres (nichtanrechenbares Voll-) Geschoss als Dach-/Attikageschoss ist nicht möglich. Die Parkplatzproblematik im öffentlichen Straßenraum hängt nicht davon ab, ob ein weiteres Geschoss zugelassen wird, sondern von der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Gebäude. Die maximale Zahl der Wohnungen je Gebäude ist im Planungsgebiet streng limitiert. Je Einzelhaus mit einem Vollgeschoss (WR 1 bis WR 3) sind maximal zwei Wohnungen und bei einem Einzelhaus mit bergseitig maximal zwei Vollgeschossen sind maximal drei Wohnungen zulässig. Bei einer Doppelhaushälfte ist unabhängig von der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse nur eine Wohnung zulässig. Das Thema zusätzliches Verkehrsauf-

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Schon jetzt dient die Mozartstraße als Parkraum und zwei Autos kommen kaum aneinander vorbei. Darüber hinaus nutzen immer mehr Anwohner die Händelstraße als zusätzlichen Parkraum. Zusätzlich sollten die Einzelbaufenster auch bei kleineren Grundstücken, die durch Teilungen entstehen, sich in ihrer Ausrichtung an der Nachbarbebauung orientieren. So können baugebietsprägende Grünflächen erhalten bleiben. Beispiel: Familie Weißer, wo neben der Beschattung in ihrem Garten durch die andere Gebäudeausrichtung des benachbarten Neubaus über das Winterhalbjahr in der Wohnung durch Fehlen der Sonneneinstrahlung eine Beeinträchtigung durch die fehlende Sonneneinstrahlung stattfindet. Die komplette Verbauung der früheren Aussicht an dieser Stelle sei nur der Vollständigkeit halber erwähnt. (2 Bilder vom Balkon der Wohnung der Familie Weißer) Wir fassen unsere Bitten zusammen: 1. Der neue Bebauungsplan Kastelberg soll für den gesamten Nutzungsbereich eine Dachgestaltung mit Satteldach vorschreiben und Flachdächer nicht mehr zulassen. 2. Das Kerngebiet WR 5 (blau eingefärbter Nutzungsbereich) soll wie im historischen Bestand eine bergseitig eingeschossige Bebauung mit Untergeschoss ermöglichen. Die maximale Geschosshöhe soll bei 7,00 m bleiben - analog dem Gebiet WR 2. Die wenigen Ausnahmen, die in der Zeit des fehlenden Bebauungsplans errichtet worden sind, sollten nicht als Orientierung für den neuen Bebauungsplan dienen. Gerade im bereits dicht bebauten Kerngebiet des Kastelsbergs sollte sich der Bebauungsplan am historischen Bestand orientieren. Wie hoffen, dass unsere Hinweise bei der weiteren Ausgestaltung des Nutzungskonzeptes Berücksichtigung finden. Zu einer Erläuterung kommen wir gerne auch persönlich vorbei.	kommen wurde bei der Planung abgewogen und berücksichtigt. Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Der ermittelte Wert ist aufzurunden, so dass bei einer Wohnung immer zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden müssen. Bei der Festsetzung der Baufenster wurden auch die Nachbarbebauungen berücksichtigt. Eines der Planungsziele des Bebauungsplanes ist die Erhaltung der baugebietsprägenden und auch ökologisch wichtigen inneren Grünzüge/Gärten. Siehe auch oben: Erläuterung des Festsetzungskonzepts. Der Entwurf zum Bebauungsplan „Kastelberg“ wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. In diesem Verfahrensschritt besteht erneut die Möglichkeit der Beteiligung. Der Umfang der Nachverdichtung, die im Rahmen der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanentwurfs „Kastelberg“ im Rahmen der weiteren Entwicklung des Baugebiets möglich ist, wird aus städtebaulicher und planerischer Sicht insgesamt als angemessen und verträglich eingestuft. Die Festsetzungen erfolgen in Abwägung der privaten Anregungen, der Planungsziele des Bebauungsplans sowie der allgemeinen Planungsziele insbesondere der Stärkung der Innenentwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Erhalts des bestehenden Ortsbildes.

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
------------	------------------------------

Anlage – Bilder zu B 17

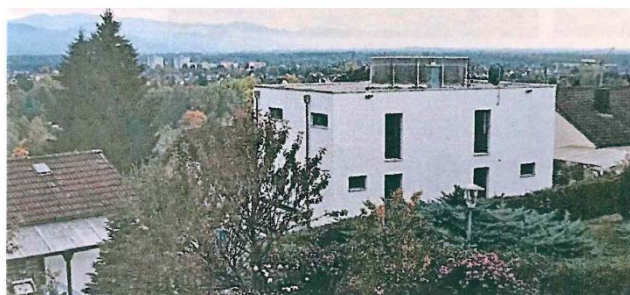
Neubauten



Einfamilien- und Mehrfamilienhaus



Dachgestaltung



Neubau

